

Dualitas PPPSRS Pada Apartemen MP: Kesalahan Gubernur DKI Jakarta Serta Solusinya

Stefanie Faustine (a)

(a) Fakultas Hukum Universitas Surabaya, S120121077@student.ubaya.ac.id

Abstract

*Each apartment has parts that are owned individually and parts that are owned jointly with the owner and/or other residents. The complexity of apartment ownership led to the creation of PPPSRS in Law 20/2011 to manage the shared ownership section. However, in several apartments, PPPSRS which should be responsible for regulating flat ownership, is involved in internal disputes to win positions. Like what happened at the MP Apartments, where there was a group of people who wanted to overthrow the previous PPPSRS, thereby creating a duality of PPPSRS because the PPPSRS management had been approved by the Governor of DKI Jakarta. The purpose of this writing is to find out the causes of PPPSRS duality in MP Apartments and what the solution is. The research method in this writing is normative juridical methodology, using 2 (two) approaches, namely the statutory and conceptual approaches to identify and analyze relevant legal frameworks. The research results show that the duality of PPPSRS at MP Apartments occurred because the Governor of DKI Jakarta was not careful in ratifying PPPSRS at MP Apartments. In issuing the decision letter, the Governor of DKI Jakarta has violated the procedural and substantive elements based on article 52 of Law 30/2014. The solution to this problem is, based on article 33 of Law 20/2014, the regional government must issue a decision to withdraw the approval of PPPSRS in MP Apartments in accordance with the principle of *contrarius actus* so that there is no duality of PPPSRS in MP Apartments.*

Keywords: PPPSRS dualism, Governor's decree

1. Pendahuluan

Meningkatnya populasi serta kebutuhan akan hunian telah mendorong semakin berkurangnya lahan untuk membangun perumahan. Hal ini memicu terbentuknya rumah susun (selanjutnya disebut rusun) sebagai alternatif hunian yang praktis dan efisien (Santoso, 2017). Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu kawasan yang terbagi dalam bagian-bagian yang diatur sedemikian rupa agar dapat berfungsi secara maksimal, yang mana bentuk bangunan dari rusun tersebut dapat dibangun baik dibangun secara tegak lurus keatas ataupun arah lurus menyamping (Sihombing, 2024). Hal ini menyebabkan rusun menawarkan beberapa keuntungan dibanding rumah tapak. Karakteristik yang khas pada rusun adalah memiliki beberapa lantai yang di setiap lantai rumah susun terdiri dari beberapa unit yang dapat dimiliki dan digunakan oleh penghuni yang berbeda, serta memiliki bagian bersama rusun yang dapat digunakan bersama oleh seluruh penghuni seperti tangga, lift, taman, dan tempat parkir. Rusun dibentuk sebagai solusi untuk menghemat lahan karena rusun dapat menampung lebih banyak orang di atas lahan yang lebih kecil dibanding rumah tapak. Selain itu, rusun juga diciptakan sebagai alternatif tempat tinggal yang modern dimana rusun modern

tersebut umumnya dilengkapi beberapa fasilitas yang tidak ada di setiap rumah tapak seperti kolam renang, taman bermain, ataupun pusat kebugaran.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 20/2011) adalah aturan yang mendasari penyelenggaraan rusun. Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 menjelaskan bahwa rusun merupakan bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu lantai yang dibangun untuk menampung beberapa orang yang dapat menggunakan bagian secara eksklusif serta terdapat bagian, benda, dan tanah yang dimiliki bersama. Terdapat konsep kepemilikan bersama atau *mede-eigendom* dalam kepemilikan rusun yang membedakan rumah tapak pada umumnya dengan rusun. *Mede-eigendom* adalah istilah Belanda yang diterjemahkan menjadi hak milik bersama dalam Bahasa Indonesia yang digunakan untuk menjelaskan konsep bangunan yang dimiliki oleh beberapa orang secara sekaligus (Suharto et al., 2019). Pada rusun terdapat kepemilikan yang dimiliki secara eksklusif bagi pemilik unit rusun tersebut dan kepemilikan yang dimiliki secara bersama-sama. Kepemilikan yang dimiliki secara eksklusif oleh pemilik adalah kepemilikan unit rusun. Berdasarkan pasal 1 angka 1 UU 20/2011 menjelaskan bahwa kepemilikan bersama ini terbagi menjadi 3 yakni tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Tanah bersama adalah kepemilikan secara bersama-sama terkait bidang tanah yang digunakan untuk membangun rusun tersebut, sedangkan bagian bersama berbicara mengenai bagian yang terdapat dalam rusun yang dapat dimanfaatkan secara bersama-sama oleh para pemilik rusun dan benda bersama adalah objek atau barang dalam rusun yang dapat digunakan secara bersama-sama. Oleh karena terdapat kepemilikan bersama dalam rusun tersebut, menjadikan pengelolaan dalam rusun berbeda dengan rumah pada umumnya (Ramadhani & Anda Setiawati, 2024), sehingga berdasarkan pasal 74 UU 20/2011 mewajibkan pemilik rusun untuk membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (selanjutnya disebut PPPSRS).

PPPSRS memiliki perananan penting dalam operasional rusun hal ini dikarenakan PPPSRS sangat diperlukan dalam memastikan pengelolaan, pemeliharaan, dan kesejahteraan kompleks yang terdapat pada rusun (Simbolon, 2024). PPPSRS mengatur mengenai tanggung jawab bersama para pemilik unit, mengatur keuangan, menyelesaikan konflik apabila terjadi sengketa antar pemilik, penghuni, atau manajemen, bahkan penegakan aturan bagi para penghuni dalam rusun tersebut. Berdasarkan pasal 74 ayat (2) dijelaskan bahwa PPPSRS berisikan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik rusun. Kompleksitas tugas yang dimiliki PPPSRS tidak menyebabkan para penghuni atau pemilik enggan untuk menjadi bagian dari PPPSRS, justru terdapat beberapa PPPSRS di beberapa rusun yang berselisih akibat merebutkan posisi untuk menjadi bagian dari PPPSRS. Perselisihan dalam kepengurusan PPPSRS terkadang membuat terjadinya dualitas kepengurusan PPPSRS dalam 1 (satu) rusun. Hal tersebut menjadikan para penghuni satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) menjadi bingung terhadap PPPSRS yang sebenarnya. Dualitas kepengurusan PPPSRS tersebut dapat terjadi karena beberapa hal seperti perselisihan dalam perubahan kepemimpinan, penyalahgunaan dokumen legal, pelaku pembangunan sarusun yang enggan menyerahkan kepengurusan kepada pemilik penghuni, dan lain-lain (Patanroi & Sudiro, 2024). Maraknya kasus dualitas terkait kepengurusan PPPSRS dapat terlihat pada beberapa kasus yang terjadi di beberapa rusun di Indonesia seperti Apartemen Mediterania *Palace* yang terjadi perselisihan terhadap kepengurusan PPPSRS karena adanya perubahan kepengurusan namun kepengurusan sebelumnya merasa merekalah yang berhak untuk menjadi PPPSRS, Apartemen *One Icon Residence* yang terjadi perselisihan PPPSRS akibat pelaku pembangunan tidak menyerahkan kepengurusan PPPSRS ke para penghuni dan

pemilik padahal penyerahan kepengurusan tersebut merupakan kewajiban pembangun sarusun, dan Apartemen Mutiara Pluit (selanjutnya disebut Apartemen MP) terdapat perbuatan oknum menyalahgunakan dokumen legal agar dapat membentuk PPPSRS dan melengserkan PPPSRS sebelumnya.

Pasal 1 angka 21 UU 20/2011 menjelaskan bahwa PPPSRS merupakan suatu badan hukum yang artinya memerlukan pengesahan kepala daerah agar suatu PPPSRS dalam sarusun terbentuk secara sah. Pengesahan PPPSRS oleh kepala daerah dapat dilakukan berdasarkan permohonan yang mana permohonan tersebut juga harus memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat kewenangan pemerintah daerah untuk mengesahkan permohonan tersebut dengan melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen yang menjadi dasar pengajuan permohonan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau belum sesuai peraturan perundang-undangan. Hal ini dikarenakan pemerintah daerah dapat menolak untuk memberikan pengesahan apabila permohonan yang diajukan belum sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, seharusnya dualitas kepengurusan PPPSRS dalam suatu apartemen dapat diselesaikan dengan mencari tahu manakah PPPSRS yang terbentuk secara sah yang telah divalidasi oleh kepala daerah. Seyogyanya seorang kepala daerah tidak akan mengesahkan 2 (dua) PPPSRS dalam satu rusun yang sama. Namun, hal ini berbeda dengan kasus yang terjadi di Apartemen MP dimana Gubernur DKI Jakarta telah mengesahkan PPPSRS, tetapi dokumen yang diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Gubernur tidak memenuhi persyaratan untuk dapat membentuk PPPSRS sehingga tindakan pengesahan yang dilakukan oleh Gubernur tersebut telah merugikan para pihak pada PPPSRS sebelumnya. Oleh karena itu pada penulisan ini akan membahas mengenai prosedur agar PPPSRS dapat terbentuk secara sah serta akibat hukum pengesahan PPPSRS pada Apartemen MP yang prosedur pembentukannya dan substansinya cacat.

2. Pembahasan

2.1. Tata Cara Pembentukan PPPSRS

Pengaturan mengenai tata cara pembentukan PPPSRS diatur melalui UU 20/2011, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (selanjutnya disebut PP 13/2021), Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Permen PUPR 14/2021) serta Peraturan Gubernur masing-masing daerah yang mengatur mengenai pembinaan dan pengelolaan rusun. Berdasarkan pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 dijelaskan bahwa sebelum masa transisi berakhir, pelaku pembangunan bertanggung jawab dalam pembentukan PPPSRS di rusun tersebut dan wajib dilakukan sebelum masa transisi berakhir. Hal ini dilakukan karena PPPSRS akan menjadi pihak yang menggantikan pelaku pembangunan dalam mengelola benda bersama, bagian bersama, serta tanah bersama. Hal tersebut sejalan dengan penjelasan yang terdapat pada pasal 74 ayat (1) yang mengharuskan pihak pengembang sarusun untuk membuat PPPSRS dalam sarusnya. Atas dasar UU 20/2011 maka dibentuklah PP 13/2021 yang menjawab mengenai peran, tanggung jawab, prosedur pembentukan, operasional dari adanya PPPSRS. Sebelum pembentukan PPPSRS, pasal 87 PP 13/2021 mengharuskan pihak pengembang melakukan sosialisasi kepenghunan, mendata nama pemilik dan/ atau penghuni dan membentuk panitia musyawarah (selanjutnya disebut panmus).

Sosialisasi ini dilakukan untuk memberikan informasi untuk penghuni dan pengembang mengenai prosedur pembentukan PPPSRS, peraturan yang harus dilaksanakan oleh para penghuni dan pengembang serta mekanisme pengelolaan rusun. Lalu, untuk kepentingan *voting* dalam pemilihan PPPSRS, perlu dilakukan pendataan mengenai pemilik dan penghuni yang tinggal atau memiliki unit dalam rusun secara sah yang dapat dibuktikan dengan tanda bukti penghunian rusun. Setelah itu pengembang rusun berkewajiban untuk membentuk panmus sejalan yang dijelaskan pada pasal 83 PP 13/2021 menjelaskan bahwa pihak pengembang sarusun berkewajiban untuk membuat panmus sebagai pihak yang menyelenggarakan pembentukan PPPSRS. Pasal 90 PP 13/2021 menjelaskan bahwa panmus berkewajiban untuk (a)menyusun jadwal musyawarah yang terencana dan terstruktur sesuai dengan ketersediaan waktu para pemilik, (b)menyebarkan informasi jadwal musyawarah kepada seluruh pemilik melalui berbagai media seperti pengumuman, undangan tertulis ataupun e-mail, (c)berkonsultasi kepada instansi pemerintah di daerah terkait pembentukan PPPSRS, (d)memimpin dan memfasilitasi jalannya musyawarah terkait struktur kepengurusan PPPSRS, (e)menyusun laporan hasil musyawarah yang memuat kesepakatan-kesepakatan yang dicapai, (f)serta menyusun laporan resmi hasil musyawarah secara sistematis dan lengkap. Selain panmus, pihak pengembang juga turut serta dalam pembentukan PPPSRS.

Pada saat pelaksanaan musyawarah yang diprakarsai oleh panmus, berdasarkan pasal 92 PP 13/2021 paling sedikit harus menyepakati mengenai (a)kerangka struktur organisasi PPPSRS yang sesuai dengan kebutuhan dan peraturan perundang-undangan, (b) merumuskan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (selanjutnya disebut AD/ART) yang berisikan hak dan kewajiban pemilik, penghuni, pengurus sarusun, (c) melakukan pemilihan pengawas dan pengurus PPPSRS. Adapun dalam mengambil keputusan tersebut harus dilakukan dengan cara musyawarah mufakat, apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka dapat mengambil keputusan dengan suara terbanyak. Adapun berdasar pasal 94 PP 13/2021 pengurus PPPSRS terdiri dari ketua, sekretaris, dan bidang sesuai kebutuhan sarusun, sedangkan pengawas PPPSRS harus berjumlah paling sedikit 5 orang yang terdiri dari ketua, sekretaris, serta 3 orang anggota dari pemilik. Adapun yang menjadi pengurus dan pengawas PPPSRS haruslah orang yang memiliki dan/atau menghuni di sarusun tersebut, karena pada pasal 95 PP 13/2021 ditegaskan bahwa penghuni yang bukan pemilik tidak boleh menduduki PPPSRS. Apabila telah mencapai musyawarah mufakat terkait pengurus dan pengawas PPPSRS, maka wajib dituangkan pada akta pendirian beserta AD/ART yang kemudian wajib dicatatkan pada pemerintah daerah kabupaten/kota, atau provinsi (Khusus Ibukota Jakarta) untuk disahkan oleh pemerintah daerah. Adapun AD/ART tersebut memuat tugas pokok dan fungsi inti dari PPPSRS; struktur organisasi PPPSRS; hak, kewajiban, larangan, serta hukuman bagi pemilik dan penghuni; peraturan sarusun; serta ketentuan-ketentuan lainnya yang telah disetujui dan perlu diatur demi kelancaran pengelolaan sarusun sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Adapun berdasar pada Pasal 100 PP 13/2021 menjelaskan bahwa pembentukan atau penunjukan badan hukum pengelolaan (selanjutnya disebut BPH) sarusun dibentuk dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak PPPSRS dibentuk. BPH tersebut berfungsi mengelola sarusun secara profesional dan mandiri untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan sarusun. Selain itu, 3 (tiga) bulan saat setelah PPPSRS terbentuk, pihak pengembang juga berkewajiban melimpahkan pengurusan tanah, bagian, dan benda bersama kepada PPPSRS dihadapan notaris yang sebelumnya wajib melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang

disetujui bersama oleh pengurus PPPSRS. Mengenai tata cara lebih rinci terkait prosedural pembentukan PPPSRS diatur lebih lengkap dan jelas pada Permen PUPR 14/2021. Pada pasal 2 Permen PUPR 14/2021 dijelaskan lebih rinci terkait jangka waktu sebelum masa transisi berakhir yang ada pada pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 yang menjelaskan pelaku pembangunan bertanggung jawab dalam pembentukan PPPSRS di rusun tersebut dan wajib dilakukan sebelum masa transisi berakhir. Jangka waktu yang ditentukan adalah 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir yang mana pengeluaran yang digunakan untuk pembentukan PPPSRS seluruhnya ditanggung oleh pihak pengembang sarusun.

Adapun untuk menetapkan mengenai masa transisi harus diputuskan paling lama 1 (satu) tahun sejak adanya penyerahan unit sarusun kepada pembeli dan pada pasal 2 Permen PUPR 14/2021 juga menegaskan bahwa kondisi belum terjualnya seluruh unit sarusun tidak bisa dijadikan dasar untuk tidak mau menyerahkan kepengurusan sarusun. Bentuk dukungan yang wajib diberikan pengembang pada saat pembentukan PPPSRS adalah kewajiban untuk menyediakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk menunjang pembentukan PPPSRS, sehingga pelaku pembangunan dilarang untuk menghambat pembentukan PPPSRS di sarusunya. Pada pasal 6 Permen PUPR 14/2021 juga dijelaskan bahwa dalam hal tidak adanya tempat untuk melakukan sosialisasi akibat jumlah pemilik yang terlalu banyak, maka sosialisasi mengenai tata cara penghunian tetap harus dilakukan dengan dilakukan secara bertahap. Selanjutnya mengenai pendataan pemilik dan/atau penghuni yang dianjurkan pasal 87 PP 13/2021, tanda bukti kepemilikan yang sah harus berbentuk akta jual beli (selanjutnya disebut AJB) dan/atau sertifikat hak milik (selanjutnya disebut SHM) sarusun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung (selanjutnya disebut SKBG) sarusun. Permen PUPR 14/2021 memberikan jalan bagi pemilik yang tidak memiliki tanda bukti tersebut untuk dapat menggunakan tanda bukti berupa PPJB lunas.

Bagi penghuni sarusun yang bukan merupakan pemilik unit sarusun, dapat dibuktikan dengan perjanjian tertulis mengenai sewa beli, sewa menyewa, maupun pinjam pakai dengan pemilik unit sarusun tersebut. Adapun hasil dari pendataan tersebut berdasarkan pasal 8 Permen PUPR 14/2021 wajib diserahkan kepada panmus. Mengenai panmus yang dijelaskan pada 83 PP 13/2021 dijelaskan lebih rinci pada pasal 9 Permen PUPR 14/2021 bahwa pembentukan panmus dilakukan oleh pemilik yang KTPnya domisili di sarusun tersebut, sehingga tidak hanya pihak pembangun saja yang memilih, namun tetap terdapat andil pemilik unit sarusun untuk memilih anggota dari panmus. Adapun panmus harus dibentuk paling lambat 3 (tiga) bulan sejak terjadi penyerahan pertama kali unit sarusun kepada pembeli. Pembentukan panmus juga harus dilaksanakan pada saat hari libur, dan tempatnya harus di lokasi sarusun. Berdasarkan pasal 11 Permen PUPR 14/2021 panmus akan beranggotakan baik pemilik dan wakil pengembang sarusun yang dipilih berdasarkan musyawarah atau *voting* suara terbanyak, dan pada saat rapat pemilihan panmus harus dipimpin oleh ketua dan 2 (dua) orang pendamping yang merupakan pemilik sarusun. Wakil pengembang sarusun tersebut tidak akan memiliki hak suara pada saat pengambilan keputusan pembentukan panmus. Apabila panmus telah terbentuk maka harus disampaikan kepada pemilik dan penghuni.

Panmus memiliki tugas yang cukup banyak dalam pembentukan PPPSRS, namun tugas panmus akan berakhir pada saat PPPSRS telah terbentuk. Hal ini dikarenakan panmus hanya dibentuk untuk memprakarsai acara pembentukan PPPSRS. Berdasarkan pasal 12 Permen PUPR 14/2021 secara ringkas, panmus memiliki tugas yakni (a)menyusun, mempublikasikan, serta menyampaikan agenda musyawarah pembentukan PPPSRS, (b)menyusun tata tertib serta

rundown acara musyawarah, (c)menyiapkan keperluan musyawarah seperti daftar hadir, rancangan AD/ART, tata tertib kepenghunan, program kerja pengurus, (d)mengkonsultasikan kepada instansi teknis pemerintah daerah untuk mendapat arahan dan masukan terkait pembentukan PPPSRS, (d)melaksanakan musyawarah sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, (e)menyiapkan draft pakta integritas yang memuat komitmen pengurusan dan pengawas PPPSRS yang terpilih dengan penuh tanggung jawab dan integritas, (f)menyusun hasil keputusan musyawarah yang memuat daftar pengurus dan pengawas yang terpilih, AD/ART, dan tata tertib kepenghunan. Adapun berdasar pada pasal 13 ayat (3) dan (4) Permen PUPR 14/2021, undangan harus disebar paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum musyawarah dilaksanakan serta pada saat menyebar undangan tersebut harus melampirkan mengenai rancangan AD/ART, rancangan tata tertib kepenghunan serta rancangan tata tertib musyawarah. Mengenai pengambilan keputusan dalam musyawarah, berdasarkan pasal 15 Permen PUPR 14/2021 berlaku *one man one vote* yang artinya setiap nama atau setiap orang hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun mempunyai lebih dari 1 (satu) sarusun, hal ini diatur untuk menghindari pihak pengembang sarusun dapat melakukan *voting* lebih dari 1 (satu) kali karena apabila terdapat unit sarusun yang belum terjual, maka unit sarusun tersebut dianggap sebagai milik pengembang sarusun karena belum ada pengalihan AJB kepada pembeli sehingga kepemilikan unit tersebut masih atas nama pelaku pembangunan.

Untuk menentukan sahnya suatu musyawarah, maka harus memenuhi jumlah (atau kuorum) kehadiran yakni 50% dari jumlah pemilik. Adapun pemilik yang tidak dapat hadir, dapat diwakilkan kepada anggota keluarga pemilik meliputi ayah atau ibu pemilik, saudara kandung, anak pemilik yang telah dewasa, dan anggota PBH yang tercantum pada akta yang sah. Adapun untuk membuktikan adanya hubungan kekeluargaan, harus dibuktikan dengan membawa dokumen yang sah. Apabila tidak memenuhi kuorum kehadiran, maka berdasarkan pasal 17 Permen PUPR 14/2021 harus dilaksanakan pengulangan musyawarah yakni paling cepat 7 (tujuh) hari kalender dan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender. Sebelum ditunda, panmus wajib untuk menunda pembukaan musyawarah paling cepat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 120 (seratus dua puluh) menit. Pada pelaksanaan musyawarah yang kedua masih tidak memenuhi jumlah kuorum, maka musyawarah tetap akan dilaksanakan dan tetap mendapatkan putusan yang sah. Bahwa telah dijelaskan sebelumnya bahwa pada saat musyawarah akan mengesahkan 3 (tiga) hal yakni tata tertib dan agenda musyawarah, AD/ART, serta keanggotaan dan struktur PPPSRS.

Pasal 19 Permen PUPR 14/2021 menjelaskan bahwa peserta musyawarahlah yang menyepakati tata tertib musyawarah, adapun yang akan disahkan dalam musyawarah tersebut merupakan tata tertib yang berisikan (a)prosedur pemilihan, (b)hak yang dimiliki pemilih, (c)waktu pelaksanaan dan lokasi pelaksanaan, (d)kualifikasi untuk menjadi pengawas dan pengurus. Mengenai AD/ART merupakan kewenangan PPPSRS untuk mengesahkan dimana syarat untuk dapat menjadi PPPSRS adalah (a)berkewarganegaraan Indonesia, (b)telah berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah kawin, (c)alamat pada KTP di sarusun tersebut, (d)tidak mengemban posisi sebagai pengurus atau pengawas di sarusun lain, (e)tidak terdapat keluarga pada kepengurusan PPPSRS lainnya. Apabila telah terpilih pengawas ataupun pengurus PPPSRS maka pasal 22 Permen PUPR 14/2021 menegaskan kembali bahwa harus disampaikan ke instansi teknis yang menyelenggarakan urusan di bidang perumahan. Setelah PPPSRS telah terbentuk, maka seluruh anggota PPPSRS berkewajiban untuk menentukan mengenai tata tertib; besaran iuran pengelolaan lingkungan (selanjutnya disebut IPL) yang wajib

dibayarkan pemilik dan/atau penghuni; aturan dalam memanfaatkan bagian bersama meliputi tanah, bagian, dan benda; serta kegiatan operasional sarusun.

Berdasarkan pasal 25 Permen PUPR 14/2021, tiap anggota PPPSRS memiliki hak suara yang sama yakni 1 (satu) hak suara, sehingga walaupun menjabat sebagai ketua, tetap memiliki hak suara yang sama dengan pengurus lainnya. Susunan PPPSRS akan dimuat secara rinci mengenai struktur kepengurusan meliputi ketua, sekretaris, bendahara, serta bidang khusus terkait pengelolaan sarusun, pengawas PPSRS yang berjumlah minimal 5 orang dan harus ganjil. Adapun berdasarkan pasal 26 Permen PUPR 14/2021 apabila penghuni dan/atau pemilik telah menjadi pengurus PPPSRS maka hanya dapat dipilih kembali 1 (satu) kali periode saja, sehingga hanya dapat menjabat 2 (dua) periode. AD/ART, akta pendirian PPPSRS, serta anggaran PPPSRS harus disusun, disepakati, serta dibuat dihadapan notaris berdasarkan pasal 30 Permen PUPR 14/2021. Akta pendirian PPPSRS tersebut berisikan mengenai struktur keanggotaan PPPSRS, pernyataan mengenai pendirian, dan aturan dasar sebagai pedoman PPPSRS dalam menjalankan tugasnya. AD/ART berisikan tentang aturan dasar mengenai pengelolaan bagian bersama dalam sarusun yang berkaitan dengan hak dan kewajiban penghuni sarusun. Paling sedikit AD/ART harus memuat tanggung jawab PPPSRS; struktur organisasi PPPSRS; hak, kewajiban, penegakan apabila terjadi pelanggaran oleh pemilih ataupun penghuni; peraturan kepenghunan yang harus ditaati; ketentuan-ketentuan lainnya yang ditentukan dan disepakati PPPSRS selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Pasal 33 Permen PUPR 14/2021 menegaskan bahwasanya akta pendirian, AD/ART, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS wajib disampaikan ke instansi teknis pemerintah daerah untuk dicatatkan oleh pemerintah daerah sebagai syarat sahnya AD/ART, akta pendirian, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS. Adapun pada saat mengajukan permohonan pencatatan ketua dan sekretaris PPPSRS juga harus melampirkan daftar kehadiran peserta musyawarah; serta salinan AJB dan salinan SHM sarusun atau SKBG sarusun pengurus PPPSRS yang dimuat dalam akta pendirian dan/atau AD/ART. Pengajuan pencatatan tersebut maksimal harus dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya musyawarah. Adapun hasil dari pengajuan permohonan pencatatan kepada pemerintah daerah akan menghasilkan surat keputusan pemerintah daerah terkait pengesahan akta pendirian, AD/ART, ataupun anggaran PPPSRS. Pasal 40 Permen PUPR 14/2021 menjelaskan bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pengelolaan rumah susun berjalan dengan baik dengan melakukan pembinaan dan pengelolaan. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk membimbing dan mengawasi pengelolaan rumah susun. Pembinaan yang dilakukan dapat meliputi sosialisasi peraturan sarusun; memberikan bimbingan teknis; dan konsultasi. Pengawasan yang diberikan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dapat mencakup berbagai aspek, mulai dari proses pembentukan PPPSRS hingga pelaksanaan program kerja tahunan sarusun.

2.2. Rapat Umum Anggota PPPSRS

Rapat umum anggota (selanjutnya disebut RUA) merupakan komponen penting dalam struktur dan fungsi PPPSRS. RUA menjadi wadah tertinggi anggota PPPSRS untuk menentukan arah dan kebijakan organisasi, sebagai sarana kontrol anggota untuk mengawasi kinerja pengurus PPPSRS serta forum komunikasi bagi anggota untuk menyampaikan aspirasi dan bertukar informasi. Peran RUA dalam PPPSRS adalah sebagai sarana untuk menetapkan AD/ART, memilih dan menghentikan pengurus, menyetujui rencana kerja dan anggaran belanja, serta memutuskan hal-hal lain yang penting terkait kepengurusan dan pengelolaan

PPPSRS. RUA menjadi wadah demokrasi bagi para anggota PPPSRS untuk berpartisipasi aktif dalam mengambil Keputusan dan mengawasi kinerja PPPSRS. Pada Permen PUPR 14/2021 pada pasal 1 angka 23 dimana dijelaskan RUA merupakan kegiatan yang dilaksanakan untuk membuat keputusan untuk anggota PPPSRS yang selanjutnya RUA dibagi menjadi 2 (dua) yakni rapat umum tahunan anggota (selanjutnya disebut RUTA) dan rapat umum anggota luar biasa (selanjutnya disebut RUALB). Pada bagian penjelasan Permen PUPR 14/2021 dijelaskan bahwa RUTA wajib diadakan setiap tahun dengan batas waktu paling lambat akhir bulan keempat setelah tahun buku PPPSRS selesai. Adapun tujuan dilaksanakannya RUTA adalah untuk mengevaluasi kinerja pengurus PPPSRS dan menentukan arah kinerja PPPSRS kedepanya.

Agenda yang akan dilaksanakan dalam RUTA antara lain (a) pengurus menyampaikan laporan secara menyeluruh terkait kinerja selama setahun terakhir yang mencakup aspek kepengurusan, dan aspek administrasi keuangan; (b) mengesahkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik independen untuk diperiksa, disetujui, serta disahkan dalam rapat; (c) membahas serta memutuskan berbagai hal berkaitan dengan AD/ART seperti perubahan kebijakan, pemilihan pengurus PPPSRS baru, serta menetapkan program kerja untuk kepengurusan berikutnya. Adapun untuk dapat menyebutkan RUTA telah secara sah dilaksanakan maka berdasar Permen PUPR 14/2021 RUTA harus memenuhi kuorum yang ditentukan dalam pasal 17 ayat (1) yakni dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah pemilik. Hal ini dikarenakan RUTA merupakan rapat yang wajib dihadiri oleh anggota, pengurus, serta pengawas. Agar kesepakatan yang disepakati dalam RUTA tersebut sah, maka minimal harus dihadiri sebesar lebih dari 50% dari jumlah pemilik.

RUALB merupakan rapat yang diadakan apabila diperlukan karena beberapa kondisi tertentu. Bagian penjelasan Permen PUPR 14/2021 menyatakan bahwa pelaksanaan RUALB dapat diajukan jika terdapat inisiasi pengurus PPPSRS berdasarkan hasil rapat pengurus PPPSRS, permintaan anggota PPPSRS yang minimal harus berjumlah 2/3 dari anggota PPPSRS. Adapun permintaan anggota PPPSRS terkait dilaksanakannya RUALB juga harus disertai tanggal, tempat, serta pokok pembahasan. Adapun apabila terdapat pengajuan untuk menyelenggarakan rapat, dalam waktu 14 (empat belas) hari, pengurus PPPSRS harus menentukan kapan dilaksanakan RUALB. Jika pengurus PPPSRS tidak mengundangi RUALB dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah menerima permintaan tertulis, para anggota yang menandatangani permintaan tersebut diberikan hak untuk mengundang RUALB sendiri. Adapun pelaksanaan RUALB harus pada lokasi sarusun dan diluar jam kerja dan. Adapun jika RUALB tidak dimungkinkan untuk dilaksanakan di lokasi sarusun dapat dilakukan di lokasi resmi PPPSRS, tau tempat lain sepanjang di wilayah kabupaten/kota sarusun dengan mempertimbangkan jam yang bisa diikuti pemilik dan/atau penghuni. Pemanggilan RUALB harus dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh ketua pengurus yang disampaikan kepada semua anggota 14 (empat belas) hari sebelum tanggal rapat dilaksanakan. Isi undangan RUALB harus mencantumkan lokasi rapat, tanggal pelaksanaan rapat, jam pelaksanaan rapat, serta pokok pembahasan yang akan dibahas di rapat. Adapun agenda dalam RUALB bisa ditambahkan apabila ada usulan yang diajukan secara tertulis oleh anggota yang harus diwakili minimal 2/3 anggota PPPSRS dan usulan harus diterima minimal 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat. Adapun yang menjadi pemimpin pada rapat adalah ketua PPPSRS, namun apabila ketua PPPSRS berhalangan, maka bisa digantikan oleh sekretaris PPPSRS, pengurus PPPSRS, atau anggota yang hadir dan dipilih dalam rapat.

Pada bagian penjelasan Permen PUPR 14/2021 dijelaskan bahwa ketua rapat juga memiliki tugas untuk menyusun berita acara dengan menunjuk salah satu anggota yang hadir dalam rapat, yang berita acara tersebut harus ditandatangani oleh ketua rapat atau pimpinan rapat dan sekretaris rapat. Adapun berita acara ini menjadi bukti yang sah dari keputusan dan kebijakan yang ditetapkan dalam rapat. Sama dengan RUTA, agar keputusan dalam RUALB dapat dikatakan sebagai keputusan yang sah, maka harus memenuhi kuorum yakni lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah pemilik. Adapun yang disebut sebagai anggota PPPSRS adalah semua pemilik dan penghuni sarusun (wajib). Anggota PPPSRS merupakan individu perorangan atau badan hukum yang memiliki, memakai, menyewa, atau memanfaatkan sarusun. Keanggotaan tersebut dapat diwakili oleh kepala keluarga atau direktur dan mulai berlaku pada saat terdaftar pada anggota PPPSRS. Adapun apabila kepala keluarga atau direktur berhalangan, dapat diwakili sesuai yang ditentukan dalam pasal 16 Permen PUPR 14/2021. Adapun jenis keanggotaan PPPSRS dibagi lagi menjadi pemilik yang menghuni, penghuni bukan pemilik, dan pemilik tidak menghuni. Pemilik yang menghuni ialah setiap orang yang memiliki hak kepemilikan atas sarusun serta berdomisili di sarusun tersebut. Sedangkan, penghuni bukan pemilik adalah setiap orang yang tidak memiliki hak kepemilikan atas sarusun, tetapi memperoleh hak hunian berdasarkan hubungan hukum dengan pemilik sarusun, dan pemilik tidak menghuni adalah orang yang memiliki hak kepemilikan atas sarusun tetapi tidak berdomisili di sarusun tersebut. Anggota PPPSRS wajib menentukan dan menyusun daftar para anggota PPPSRS secara berkala, sesuai dengan AD/ART. Isi daftar anggota PPPSRS tersebut haruslah memuat kepala keluarga atau penanggung jawab sarusun beserta anggota keluarga yang menghuni dan keterangan-keterangan lain yang diperlukan.

2.3. Pembentukan PPPSRS di Apartemen MP

Apartemen MP merupakan apartemen yang terletak di Jakarta Utara. Oleh karena adanya pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 membawa konsekuensi hukum bahwa di setiap apartemen akan terdapat PPPSRS. Begitu pula yang dilakukan Apartemen MP yang merupakan apartemen komersil yang sudah mulai beroperasi pada tahun 1997. Pada tahun 2023, terjadi konflik yang menyebabkan terjadinya dualitas kepengurusan PPPSRS di apartemen MP. Yang seharusnya masa kepengurusan PPPSRS sebelumnya berakhir pada Juni 2023, namun karena ada tindakan segelintir orang yang melaksanakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (selanjutnya RUALB) pada November 2022 secara asal serta melanggar peraturan yang ada menyebabkan terjadinya dualitas kepengurusan PPPSRS pada Apartemen MP. RUALB tersebut diadakan untuk menggulingkan kepengurusan yang sebelumnya. Adapun pelaksanaan RUALB tersebut tidak memenuhi syarat kuorum untuk dilaksanakan namun daftar kehadiran peserta RUALB tersebut dipalsukan oleh segelintir orang tersebut sehingga RUALB tersebut seakan-akan telah memenuhi syarat kuorum. RUALB tersebut diverifikasi atau disetujui oleh Gubernur DKI Jakarta yang menyebabkan kepengurusan PPPSRS yang baru menjadi seakan-akan sah. Adapun pengesahan tersebut melalui Surat Keputusan Gubernur Nomor 892 Tahun 2022 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Pantai Mutiara (selanjutnya disebut surat keputusan). Selain itu RUALB yang dilaksanakan tidak sesuai prosedur, dimana salah satu yang menjadi syarat sahnya RUALB adalah adanya disahkan ke notaris. Atas kejadian ini menyebabkan adanya dualisme kepengurusan PPPSRS yang sebelumnya dengan kepengurusan PPPSRS yang baru.

Adapun untuk dapat melaksanakan RUALB, sesuai penjelasan Permen PUPR 14/2021 RUALB merupakan rapat yang diadakan apabila diperlukan karena beberapa kondisi tertentu. Pelaksanaan RUALB dapat diajukan jika terdapat inisiasi pengurus PPPSRS berdasarkan hasil rapat pengurus PPPSRS, permintaan anggota PPPSRS yang minimal harus berjumlah 2/3 dari anggota PPPSRS. Apabila terdapat kelompok anggota PPPSRS di Apartemen MP yang menginginkan untuk dilaksanakannya RUALB, maka hal tersebut sah secara hukum, RUALB merupakan hak para anggota PPPSRS untuk melakukan rapat diluar RUTA yang dilakukan secara berkala. Pada kronologi diatas dijelaskan bahwa orang-orang tersebut melakukan RUALB dengan tujuan untuk menggulingkan kepengurusan PPPSRS yang sedang berlangsung. Adapun alasan untuk dapat menggulingkan kepengurusan PPPSRS yang berlangsung sebelum masa kerja PPPSRS tersebut berakhir dapat ditemukan pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut Pergub DKI Jakarta tentang PPRSM). Hal ini dikarenakan berdasarkan pasal 98 ayat (2) PP 13/2021 dijelaskan bahwa pengesahan akta pendirian, AD/ART, ataupun anggaran PPPSRS rusun yang terletak di DKI Jakarta akan dilakukan oleh pemerintah daerah provinsi, dalam kasus Apartemen MP ialah Gubernur DKI Jakarta karena Apartemen MP terletak pada Jakarta Utara.

Apabila merujuk pada Pergub DKI Jakarta tentang PPRSM, alasan untuk dapat menggulingkan kepengurusan PPPSRS dengan melakukan RUALB berdasarkan pasal 102 Pergub DKI Jakarta tentang PPRSM adalah jika pengurus atau pengawas PPPSRS terbukti melanggar atau melakukan perbuatan yang bertentangan dengan aturan yang tercantum dalam undang-undang dan peraturan yang berlaku. Selain apabila pengurus atau pengawas PPPSRS terbukti melanggar atau melakukan perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, berdasarkan bagian penjelasan berdasar Permen PUPR 14/2021 RUALB hanya bisa dilakukan apabila hak atas tanah bersamanya hilang atau tidak dimiliki lagi oleh pelaku pembangunan; masa berlaku hak atas tanah bersamanya tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui; tanah bersamanya tidak ada lagi atau telah musnah; atau bangunan rusun di atas tanah bersamanya telah runtuh atau dibongkar. Apabila terjadi salah satu kondisi diatas, maka barulah dapat dilaksanakan RUALB untuk membubarkan PPPSRS. Oleh karena itu apabila melihat kasus yang terjadi di Apartemen MP, tidak terdapat indikasi bahwa kepengurusan PPPSRS sebelumnya telah melanggar peraturan perundang-undangan. Dilaksanakan RUALB oleh beberapa orang dalam kelompok hanya bertujuan untuk melengserkan PPPSRS yang ada.

Selain itu, pelaksanaan RUALB di Apartemen MP tidak memenuhi jumlah yang ditentukan. Pada pasal 17 ayat (1) serta bagian penjelasan Permen PUPR 14/2021, ditentukan bahwa pelaksanaan RUALB harus memenuhi kuorum yang ditentukan yakni lebih dari 50% dari jumlah pemilik. Pada bagian penjelasan Permen PUPR 14/2021 dijelaskan juga bahwa pemilik dibagi menjadi 2 (dua) yakni pemilik yang menghuni, dan pemilik tidak menghuni. Pemilik yang menghuni ialah setiap orang yang memiliki hak kepemilikan atas sarusun dan berdomisili di sarusun tersebut, dan pemilik tidak menghuni adalah orang yang memiliki hak kepemilikan atas sarusun tetapi tidak berdomisili di sarusun tersebut. Pada kasus tersebut dijelaskan bahwa telah terjadi pemalsuan data pemilik yang mengikuti RUALB, dimana seharusnya tidak mencapai lebih dari 50% dari jumlah pemilik, namun RUALB tersebut dilaksanakan. Oleh karena itu terdapat pemalsuan data pada berita acara RUALB. Adapun perbuatan pemalsuan berita acara merupakan perbuatan yang melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya

disebut KUHP). Pada pasal 263 ayat (1) menjelaskan bahwa seseorang yang membuat atau memalsukan surat dengan tujuan untuk menciptakan hak, kewajiban, pembebasan hutang, atau digunakan sebagai bukti atas suatu hal dengan maksud agar seolah-olah surat tersebut asli akan dihukum pidana penjara maksimal 6 (enam) tahun jika penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. Untuk menggunakan pasal tersebut maka terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi yakni:

1. Seseorang yang membuat atau memalsukan surat: pada kasus Apartemen MP, terdapat seseorang yang dengan sengaja memalsukan jumlah kuorum yang mengikuti RUALB yang semestinya tidak mencapai jumlah kuorum, sehingga unsur ini terpenuhi.
2. Dengan tujuan untuk menciptakan hak, kewajiban, untuk digunakan sebagai bukti atas suatu hal, atau pembebasan utang: pemalsuan jumlah kuorum tersebut dilakukan agar RUALB yang tidak memenuhi kuorum dapat diverifikasi, dicatatkan, dan disahkan oleh pemerintah daerah terkait yakni Gubernur DKI Jakarta. Hasil dari pemalsuan berita acara tersebut akan menghasilkan hak baru yakni hak kepengurusan PPPSRS di Apartemen MP, sehingga jika dikaitkan dengan kasus Apartemen MP unsur kedua ini terpenuhi.
3. Untuk digunakan sendiri atau digunakan orang lain sehingga seakan-akan surat tersebut asli: sekelompok orang tersebut memalsukan berita acara RUALB agar Gubernur DKI Jakarta mau mengesahkan RUALB yang seharusnya tidak memenuhi kuorum tersebut, sehingga jika dikaitkan dengan kasus Apartemen MP unsur ketiga ini terpenuhi.
4. Penggunaan tersebut dapat menimbulkan kerugian: kegiatan pemalsuan berita acara RUALB tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi anggota PPPSRS maupun kepengurusan PPPSRS yang sah. Hal ini dikarenakan seharusnya RUALB dihadiri oleh para anggota PPPSRS, pengurus PPPSRS, dan pengawas PPPSRS dimana mereka semua memiliki hak atas suara dalam keputusan RUALB tersebut. Apabila terjadi pemalsuan berita acara RUALB yang seharusnya tidak memenuhi kuorum menjadi memenuhi kuorum, artinya terdapat hak-hak peserta RUALB yang digunakan tanpa seizin peserta RUALB sehingga keputusan yang diambil tidak benar-benar murni keinginan penghuni dan/atau pemilik sarusun. Selain itu, bagi kepengurusan PPPSRS yang sah, tentu mereka mengalami kerugian karena dengan disahkannya PPPSRS yang baru, menyebabkan eksistensi PPPSRS sebelumnya terganggu. Hal ini menyebabkan terjadi dualitas kepengurusan PPPSRS yang juga dapat membingungkan bagi para penghuni dan/atau pemilik sarusun. Karena PPPSRS memegang peranan yang penting dalam pengelolaan sarusun, yang salah satunya berkaitan dengan IPL yang berhubungan langsung dengan seluruh pemilik dan/atau penghuni sarusun. Oleh karena itu jika dikaitkan dengan kasus Apartemen MP unsur keempat ini terpenuhi.

Bahwa salah satu jenis pemalsuan surat dilakukan dengan merekayasa substansi di dalam surat itu sehingga tidak sebagaimana mestinya (Soesilo, 1995). Tindakan yang dilakukan segelintir orang di sarusun tersebut untuk memalsukan surat telah memenuhi seluruh unsur yang terdapat pada pasal 263 KUHP untuk dikenai sanksi pidana maksimal 6 (enam) tahun penjara. Setelah mengetahui bahwa pemalsuan berita acara RUALB dapat dikenai sanksi pidana,

sekarang permasalahannya terletak bagaimana akibat hukum yang terjadi akibat pengesahan yang dilakukan oleh Gubernur DKI Jakarta terhadap keputusan pengesahan PPPSRS Apartemen MP apabila dokumen yang diajukan tersebut palsu.

Keputusan yang dikeluarkan Gubernur DKI Jakarta terhadap pengesahan PPPSRS Apartemen MP merupakan keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut TUN) dimana keputusan tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU 5/1986) yang menjelaskan "*Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisikan tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*". Guna menjawab dampak hukum yang terjadi pada putusan tersebut dapat menggunakan undang-undang dalam bidang administrasi pemerintahan. Adapun unsur-unsur dari pasal 1 angka 3 UU 5/1986 ialah:

1. Penetapan tertulis: penetapan dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis seperti surat keputusan, atau peraturan. Dalam hal ini pengesahan yang dilakukan Gubernur DKI Jakarta berupa surat keputusan yang berisikan tulisan, sehingga unsur pertama terpenuhi.
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN: dalam kasus Apartemen MP, pejabat yang mengeluarkan surat keputusan tersebut adalah Gubernur DKI Jakarta yang merupakan pejabat TUN karena melaksanakan fungsi pemerintahan dalam penyelenggaraan negara.
3. Dalam bidang TUN: surat keputusan tersebut masuk dalam bidang TUN karena agar putusan tersebut membawa akibat hukum harus dikeluarkan oleh pejabat TUN, oleh karena itu dikeluarkan surat keputusan oleh Gubernur DKI Jakarta masuk dalam bidang TUN.
4. Berdasarkan undang-undang berlaku: dikeluarkannya surat keputusan tersebut sebagai amanat dari berdasarkan pasal 98 ayat (2) PP 13/2021 yang menjelaskan bahwa pengesahan pengesahan akta pendirian, AD/ART, ataupun anggaran PPPSRS rusun yang terletak di DKI Jakarta akan dilakukan oleh pemerintah daerah provinsi, dalam kasus Apartemen MP ialah Gubernur DKI Jakarta
5. Bersifat konkret: surat keputusan tersebut berkaitan dengan tindakan hukum tertentu yakni mengesahkan pengesahan akta pendirian, AD/ART, ataupun anggaran PPPSRS. Pengesahan akta-akta yang dimaksudkan memiliki tujuan untuk memberikan keabsahan hukum bagi kepengurusan yang baru.
6. Bersifat individual: bersifat individual artinya keputusan tersebut ditujukan untuk orang-orang tertentu dan bukan berlaku untuk umum selayaknya peraturan perundang-undangan. Dalam kasus Apartemen MP, pengesahan akta-akta tersebut hanya akan berdampak pada penghuni dan/atau pemilik Apartemen MP, sehingga tidak berlaku secara umum.
7. Bersifat final: bersifat final artinya pada saat keputusan tersebut dikeluarkan sudah tidak memerlukan persetujuan oleh pejabat lain lagi. Adanya surat keputusan dibuat oleh Gubernur DKI Jakarta akan berlaku saat setelah keputusan tersebut telah dikeluarkan dan tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain lagi. Oleh karena itu surat keputusan DKI Jakarta memenuhi unsur bersifat final.

8. Membawa akibat hukum: dengan disahkannya akta pendirian, AD/ART, ataupun anggaran PPPSRS akan membawa akibat hukum yang baru yakni PPPSRS yang lama akan menggantikan PPPSRS yang baru. Oleh karena itu dengan adanya surat keputusan tersebut, telah membawa akibat hukum yang baru.

Bahwa setiap tindakan pemerintah terdapat tolok ukurnya untuk menentukan sah atau tidak sahnya perbuatan tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU 30/2014). Berdasarkan pasal 52 UU 30/2014 setiap tindakan pemerintah harus memenuhi unsur kewenangan, prosedur, dan substansi. Kewenangan berbicara mengenai keputusan yang dikeluarkan harus memenuhi *locus*, *tempus*, dan materi. *Locus* berbicara mengenai tempat dimana keputusan pemerintahan dibuat, dimana keputusan pemerintah harus dibuat ditempat yang pemerintah tersebut memiliki kewenangan untuk melakukannya (Syahrizal, 2013). Adapun pada kasus diatas Apartemen MP terletak pada Jakarta Utara, sehingga Apartemen MP masuk pada yurisdiksi DKI Jakarta. Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan Gubernur DKI Jakarta untuk mencatat dan mengesahkan akta yang memuat berita acara tersebut sudah tepat karena masuk pada yurisdiksi kewenangannya. *Tempus* berbicara mengenai waktu dimana keputusan pemerintah dibuat, dimana keputusan tersebut harus dibuat pada waktu yang tepat, dimana ada kewenangan untuk membuat keputusan tersebut (Sumeleh, 2017).

Dalam hal ini Gubernur DKI Jakarta dalam mengesahkan berita acara RUALB juga sudah tepat, karena surat keputusan pengesahan tersebut dikeluarkan pada saat terdapat permohonan yang diajukan, sehingga tindakan Gubernur DKI Jakarta dalam mengeluarkan surat keputusan pengesahan akta tersebut sudah tepat. Materi merujuk pada perkara yang diatur dalam keputusan pemerintah. Keputusan pemerintah harus mengatur perkara yang termasuk dalam kewenangannya. Dalam kasus Apartemen AP, pengesahan akta yang memuat PPPSRS merupakan kewenangan Gubernur DKI Jakarta. Hal ini dapat terlihat pada pasal 98 ayat (2) PP 13/2021 yang menjelaskan bahwa pengesahan akta-akta yang berkaitan dengan rusun pada di DKI Jakarta akan dilakukan oleh pemerintah daerah provinsi, dalam kasus Apartemen MP ialah Gubernur DKI Jakarta karena Apartemen MP terletak pada Jakarta Utara, maka secara *mutatis mutandis* Gubernur DKI Jakarta adalah orang yang berhak untuk mengesahkan akta-akta yang berkaitan dengan keperluan sarusun tersebut. Oleh karena terpenuhinya seluruh unsur untuk dapat dikatakan pejabat tersebut berwenang, maka secara kewenangan Gubernur DKI Jakarta telah melakukan tindakan yang benar.

Unsur kedua untuk dapat menilai apakah keputusan pejabat tersebut sah atau tidak terletak pada prosedur. Prosedur berbicara mengenai tata cara dan syarat. Tata cara merupakan kualifikasi yang harus ada dan diperlukan sebagai dasar penentuan pengambilan keputusan, sedangkan syarat merupakan dokumen atau alat pelengkap dalam pengambilan Keputusan (Prawiranegara, 2021). Dalam kasus tersebut yang menjadi tata cara agar dapat diambilnya keputusan dapat merujuk pada pasal 33 Permen PUPR 14/2021 dimana akta pendirian, AD/ART, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS wajib disampaikan ke instansi teknis pemerintah daerah untuk dicatatkan oleh pemerintah daerah sebagai syarat sahnya AD/ART, akta pendirian, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS. Adapun pada saat mengajukan permohonan pencatatan ketua dan sekretaris PPPSRS juga harus melampirkan daftar kehadiran peserta musyawarah; serta salinan AJB dan salinan SHM sarusun atau SKBG sarusun pengurus PPPSRS yang dimuat dalam akta pendirian dan/atau AD/ART. AD/ART, akta pendirian

PPPSRS, serta anggaran PPPSRS harus disusun, disepakati, serta dibuat dihadapan notaris berdasarkan pasal 30 Permen PUPR 14/2021.

Pengajuan pencatatan tersebut maksimal harus dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dilaksanakannya musyawarah. Dalam kasus Apartemen MP, terjadi pemalsuan pada salah satu lampiran yang harus dilampirkan pada saat pencatatan akta pendirian, AD/ART, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS yakni pemalsuan daftar kehadiran peserta musyawarah. Oleh karena itu seharusnya secara prosedur penerbitan akta yang dibutuhkan Apartemen MP adalah cacat, karena salah satu syarat formil yang diperlukan agar suatu keputusan dapat dikeluarkan merupakan bukti palsu. Selain itu, sebelum diajukan pencatatan ke instansi terkait seharusnya kesepakatan AD/ART, akta pendirian PPPSRS, serta anggaran PPPSRS juga dicatatkan ke notaris. Hal ini tidak dilakukan oleh kepengurusan PPPSRS Apartemen MP yang baru, sehingga menunjukkan bahwa seharusnya akta-akta tersebut belum bisa ditetapkan oleh Gubernur pada surat keputusan karena belum memenuhi dan melaksanakan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan. Pemerintah kurang cermat dalam memeriksa dokumen-dokumen yang diajukan pemohon. Hal ini juga berkaitan dengan tidak terlaksananya asas umum pemerintahan yang baik (selanjutnya disebut AUPB) yang berkaitan dengan unsur ketiga yang harus dipenuhi agar suatu putusan yang dikeluarkan sah.

Unsur ketiga yang harus dipenuhi agar keputusan tersebut yang dikeluarkan pejabat tersebut sah adalah substansi suatu keputusan tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik (selanjutnya disebut AUPB) (Agustian, 2019). Adapun dalam hal ini keputusan yang dikeluarkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Hal ini dikarenakan substansi pada surat keputusan Gubernur tersebut memuat hal-hal sebagaimana mestinya yang ditetapkan pada surat keputusan mengenai pengesahan yang dimuat dalam akta pendirian, dan/atau AD/ART serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS. Sedangkan untuk mengetahui apakah Keputusan tersebut sesuai dengan AUPB, maka dapat merujuk pada Pasal 10 UU 30/2014 dimana AUPB meliputi asas kepastian hukum; kemanfaatan; ketidakberpihakan; kecermatan; tidak menyalahgunakan kewenangan; keterbukaan; kepentingan umum; dan pelayanan yang baik. Adapun dari 8 AUPB yang ada, 2 asas tidak tercerminkan dalam putusan yang dikeluarkan Gubernur. Dalam kasus Apartemen MP, Gubernur DKI Jakarta telah melaksanakan asas kepastian hukum, karena Gubernur telah mengeluarkan putusan yang merupakan kewenangannya, sehingga telah melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan sesuai dengan hukum yang ada. Asas kemanfaatan juga telah terpenuhi dalam kasus Apartemen MP, dimana putusan yang dikeluarkan Gubernur telah memberikan kemanfaatan bagi beberapa individu pada suatu kelompok yakni terbentuknya PPPSRS yang baru pada apartemen MP. Asas tidak menyalahgunakan kewenangan juga telah terlaksana dengan baik, hal ini dikarenakan dalam melaksanakan tugasnya Gubernur DKI Jakarta tidak menyalahgunakan kewenangan untuk kepentingan dirinya sendiri atau kelompok lain. Keputusan yang dikeluarkan Gubernur adalah murni untuk kepentingan PPPSRS di Apartemen MP. Asas keterbukaan juga telah terpenuhi, karena putusan yang dikeluarkan Gubernur dapat diakses oleh masyarakat dengan mudah. Asas kemanfaatan umum juga tercerminkan pada putusan yang dikeluarkan Gubernur, dimana putusan tersebut memberikan manfaat bagi pihak-pihak tertentu, serta asas terakhir dalam AUPB yang terpenuhi adalah asas pelayanan yang baik. Gubernur telah memberikan pelayanan yang baik, dimana pihak yang mengajukan permohonan telah mendapatkan pelayanan yang baik dan tepat waktu sehingga keputusan pengesahan PPPSRS tersebut telah keluar.

Adapun pada kasus Apartemen MP, asas-asas yang tidak terpenuhi adalah asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan. Asas ketidakberpihakan sebagaimana terdapat dalam bagian penjelasan Pasal 10 UU 30/2014 adalah asas yang mengharuskan lembaga atau pejabat pemerintah untuk mengambil keputusan dengan mempertimbangkan semua pihak secara menyeluruh tanpa adanya diskriminasi. Asas ketidakberpihakan tidak terpenuhi karena dalam mengambil Keputusan Gubernur tidak memperhatikan pihak lain yang menjadi potensi untuk dirugikan (Triwulan & Widodo, 2011). Seyogyanya dalam mengambil keputusan Gubernur dapat mempertimbangkan dengan baik apa alasan dilakukannya RUALB, karena kepengurusan PPPSRS yang ada belum lengser serta dilaksanakan RUALB tersebut bukan karena tidak dilaksanakannya RUTA yang menghimbau PPPSRS dalam waktu 4 bulan sebelum pergantian PPPSRS melaksanakan RUTA untuk memilih kepengurusan yang baru sebagaimana dijelaskan pada bagian penjelasan umum Permen PUPR 14/2021. Selain itu, asas kecermatan juga tidak terimplementasi dengan baik pada surat keputusan Gubernur tersebut. Asas kecermatan sebagaimana terdapat dalam bagian penjelasan Pasal 10 UU 30/2014 adalah asas yang menuntut agar setiap keputusan atau tindakan pemerintah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan prosedur yang benar. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa keputusan tersebut sah secara hukum dan tepat secara substansi. Adapun keputusan yang dikeluarkan Gubernur tidak menunjukkan kecermatan atau ketelitian Gubernur dalam mengambil Keputusan karena Gubernur tidak memastikan legalitas atau keabsahan dari dokumen yang diperlukan (Azhar, 2015). Asas kecermatan menjadi dasar pejabat pemerintahan untuk mengambil keputusan agar tiap keputusan yang dikeluarkan sudah didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap, akurat, dan relevan. Oleh karena dalam memeriksa dokumen Gubernur telah luput menyadari bahwa salah satu dokumennya sebagai syarat materiil palsu maka asas kecermatan tidak terpenuhi dalam pengambilan Keputusan pengesahan PPPSRS di Apartemen MP.

Oleh karena itu dapat diketahui bahwa berdasarkan Berdasarkan pasal 52 UU 30/2014, dalam mengeluarkan keputusan pengesahan PPPSRS, Gubernur DKI Jakarta telah melanggar 2 (dua) unsur yakni unsur prosedur dan substansi. Oleh karena berdasarkan pasal 56 UU 30/2014 ditetapkan bahwa keputusan yang melanggar AUPB dan prosedur maka putusan tersebut menjadi *nieteg* atau batal (Nugraha et al., 2005). Oleh karena itu diperlukan keputusan lainnya yang menyatakan kecacatan keputusan tersebut sehingga keputusan Gubernur DKI Jakarta tersebut menjadi tidak berlaku. Asas *contrarius actus* atau *consensus contarius* akan menjadi prinsip hukum yang diberlakukan pada kasus ini. Dimana asas ini menjelaskan bahwa pihak yang berwenang mengeluarkan suatu keputusan atau *actus primus* juga berwenang untuk membatalkan atau mengubahnya (Hidayat et al., 2007). Sehingga dalam kasus yang terjadi pada Apartemen MP, badan atau pejabat TUN yang berwenang mengeluarkan keputusan TUN tersebutlah yang memiliki kewenangan untuk membatalkannya, karena telah ditemukan kekeliruan atau kekhilafan dalam mengeluarkan putusan TUN tersebut (M. Hadjon & Djatmiati, 2009). Hal ini sesuai dengan apa yang diatur pada pasal 33 ayat (3) UU 30/2014 bahwa keputusan TUN hanya dapat dicabut atau dihentikan oleh badan dan/atau pejabat TUN yang mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan tersebut. Oleh karena itu keberlakuan keputusan TUN Apartemen MP barulah tidak berlaku sampai ada keputusan mencabut dari Gubernur DKI Jakarta. Solusi yang dapat dilakukan oleh Gubernur DKI Jakarta untuk mengatasi dualitas kepengurusan PPPSRS akibat mengeluarkan putusan yang cacat secara prosedur dan substansi adalah dengan mengeluarkan keputusan untuk menarik kembali keputusan yang pengesahan PPPSRS yang baru.

3. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa dualitas kepengurusan PPPSRS di Apartemen MP terjadi karena Gubernur DKI Jakarta telah melakukan kesalahan dalam pengesahan akta pendirian, dan/atau AD/ART serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS, yang mana telah terjadi pelanggaran unsur yang ada pada pasal 52 UU 30/2014 untuk dapat menentukan suatu keputusan TUN tersebut sah atau tidak sah, dimana unsur yang dilanggar adalah unsur prosedur dan unsur substansi. Gubernur DKI Jakarta dalam kasus Apartemen MP, tidak teliti dalam memeriksa satu lampiran yang harus dilampirkan pada saat pencatatan akta pendirian, AD/ART, serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS yakni pemalsuan daftar kehadiran peserta musyawarah. Oleh karena itu seharusnya secara prosedur penerbitan akta yang dibutuhkan Apartemen MP adalah cacat, karena salah satu syarat formil yang diperlukan agar suatu keputusan dapat dikeluarkan merupakan bukti palsu. Pemerintah kurang cermat dalam memeriksa dokumen-dokumen yang diajukan pemohon. Secara substansi, Gubernur DKI Jakarta juga melanggar 2 (dua) asas pada AUPB yakni asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan. Asas ketidakberpihakan yang mengharuskan lembaga atau pejabat pemerintah untuk mengambil keputusan dengan mempertimbangkan semua pihak secara menyeluruh tanpa adanya diskriminasi tidak terpenuhi karena dalam mengambil Keputusan, Gubernur tidak memperhatikan pihak lain yang menjadi potensi untuk dirugikan dengan adanya putusan tersebut. Asas kecermatan yang mengharuskan lembaga atau pejabat pemerintah untuk mengambil keputusan dengan mempertimbangkan semua pihak secara menyeluruh tanpa adanya diskriminasi juga tidak terlaksana karena seyogyanya dalam mengambil keputusan Gubernur dapat mempertimbangkan dengan baik apa alasan dilakukannya RUALB karena kepengurusan PPPSRS yang ada belum lengser serta dilaksanakan RUALB tersebut tidak 4 bulan sebelum pergantian PPPSRS yang berdasarkan UU diwajibkan untuk melaksanakan RUTA sebagaimana dijelaskan pada bagian penjelasan umum Permen PUPR 14/2021. Oleh karena itu seyogyanya Gubernur DKI Jakarta menarik kembali keputusan yang telah dikeluarkannya yang menyebabkan telah terjadinya dualitas kepengurusan PPPSRS di Apartemen MP. Berdasarkan pasal 56 UU 30/2014 telah menetapkan bahwa keputusan yang melanggar AUPB dan prosedur akan menyebabkan putusan tersebut menjadi batal, sehingga diperlukan adanya putusan dari Gubernur DKI Jakarta untuk menarik kembali keputusan pengesahan akta pendirian, dan/atau AD/ART serta akta anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah dikeluarkan, sesuai dengan asas *contrarius actus* dalam administrasi pemerintahan.

Daftar Referensi

Buku:

- Hidayat, A., Usman, A., Indrati, M. F., Adams, W., Aswanto, & Suhartoyo. (2007). *Konstitusi. Mahkamah Konstitusi*.
- M. Hadjon, P., & Djatmiati, T. S. (2009). *Argumentasi Hukum* (7th ed.). Gajah Mada University Press.
- Nugraha, S., Hayati, T., Erliyana, A., Mahmudji, S., Yunus, S. P., Sunarti, E. S., & Simatupang, D. P. (2005). *Hukum Administrasi Negara*. Badan Penerbit Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan* (1st ed.). Prenada Media.
- Syahrizal, D. (2013). *Hukum Administrasi Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara* (Tim Medpress & E. Kemala, Eds.). Medpress Digital.
- Triwulan, T., & Widodo, I. G. (2011). *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia* (Suwito, Ed.; 1st ed.). Kencana.

Artikel jurnal:

- Agustian, S. L. (2019). Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagai Batu Uji bagi Hakim dalam Memutus Sengketa Peradilan Administrasi Negara. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 2(2).
- Azhar, M. (2015). Relevansi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Sistem Penyelenggaraan Administrasi Negara. *Notarius*, 8(2), 274–286.
- Patanroi, B., & Sudiro, A. (2024). *The Cancellation of The Establishment Deed Due to The Existence of Dualism in The Leadership of P3SRS at Bogor Valley Apartment*. *Syariah Kuala Law Journal*, 8(1).
- Prawiranegara, K. (2021). Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Pada Pemerintahan Kabupaten Dompu. *Jurnal Lex Renaissance*, 6(3).
<https://doi.org/10.20885/JLR.vol6.iss3.art11>
- Ramadhani, Z. K., & Anda Setiawati, A. (2024). Masalah Pengenaan Iuran Pengelolaan Lingkungan di Apartemen Mangga Dua Court. *Reformasi Hukum Trisakti*, 6(1), 241–251. <https://doi.org/10.25105/refor.v6i1.19486>
- Sihombing, N. M. (2024). Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Hak Servitutuut Bagi Penghuni Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. *Universitas HKBP Nommensen*.

Simbolon, T. A. (2024). Ratio Legis Peraturan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Satuan Rumah Susun. *Universitas Sebelas Maret*.

Soesilo, R. (1995). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Politeia.

Suharto, R., Badriyah, S. M., & Kashadi, K. (2019). Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia. *Law, Development and Justice Review*, 2(1), 23–32.
<https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5137>

Sumeleh, E. J. B. (2017). Implementasi Kewenangan Diskresi dalam Perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. *Lex Administratum*, 5(9).

Peraturan perundang-undangan:

Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan* (1st ed.). Prenada Media.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik