



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

50-61

Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Lingkungan Rumah Susun Antara Pengelola Dengan Pemilik

Rita Agustina^a

^a *Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: ritalyoo@yahoo.com*

Article	Abstract
<p>Keywords: Disputes; Management; Flats; Managers; Owners.</p> <p>Kata Kunci: Sengketa; Pengelolaan; Rumah Susun; Pengelola; Pemilik.</p> <p>Artikel History Received: Nov 22, 2022; Accepted: Nov 22, 2022; Published: Nov 22, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i1.192</p>	<p><i>The legal relationship in the environmental management of the apartment unit involves a manager appointed by the seller or an association of owners and occupants formed by the owner and owner/occupant of the apartment unit itself. The substance of the dispute revolves around the determination of the service charge (Environmental Management Office), retribution, and other charges deemed by the owner/occupant of the apartment not paying attention to a sense of justice. The problems in this study are: 1) How is dispute resolution in the implementation of environmental management of flats between managers and owners?, 2) What are the legal considerations of the panel of judges for dispute resolution in the implementation of environmental management of flats between managers and owners in the Central Jakarta District Court Decision Case Number: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst. and North Jakarta District Court Decision Number: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr.?, 3) What are the legal consequences of the decision for the manager and the owner? This research uses a normative legal research approach. The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as primary data and primary data as supporting data. The results of this study indicate that dispute resolution in the implementation of environmental management of flats between managers and owners can be done through 2 (two) channels, namely through mediation and lawsuits in court. Legal considerations of the panel of judges for dispute resolution in the implementation of environmental management of flats between managers and owners in Central Jakarta District Court Decision Number: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst. and North Jakarta District Court Decision Number: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr. based on the validity of the manager's position and the validity of the management agreement. Court decisions have legal consequences for managers and owners, namely, managers must have legal standing while owners are obliged to fulfill obligations.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Hubungan hukum dalam pengelolaan lingkungan satuan rumah susun, melibatkan pengelola yang ditunjuk oleh penjual atau perhimpunan pemilik</p>

dan penghuni yang dibentuk oleh pemilik dan penghuni satuan rumah susun itu sendiri. Substansi sengketa berkisar mengenai penetapan service charge/IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan), retribusi dan beban-beban lain yang dianggap oleh pemilik/penghuni rumah susun tidak memperhatikan rasa keadilan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik?, 2) Apa yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst. dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr.?, 3) Bagaimana akibat hukum putusan tersebut bagi pengelola dengan pemilik? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (normative legal research). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur, yaitu melalui mediasi dan gugatan di pengadilan. Pertimbangan hukum majelis hakim penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst. dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr. berdasarkan keabsahan kedudukan pengelola dan keabsahan perjanjian pengelolaan. Putusan pengadilan memiliki akibat hukum bagi pengelola dan pemilik, yaitu pengelola harus memiliki legal standing sementara pemilik wajib memenuhi kewajiban.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan hunian terutama di kota-kota besar dewasa ini terus meningkat. Salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah adalah dengan mendorong pengembangan hunian secara vertikal melalui pembangunan rumah susun atau apartemen dan sejenisnya. Penyelenggaraan rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa 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 merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu

cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹ Dikemukakan oleh AP Parlindungan, pembangunan rumah susun, khususnya di wilayah perkotaan merupakan suatu keharusan, sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan tersebut dan permintaan akan papan yang semakin tinggi.²

Pelaku pembangunan atau lazim dikenal dengan istilah pengembang rumah susun, dapat menawarkan satuan rumah susun sebelum rumah susun dibangun. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Ketentuan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.

Ditegaskan pula dalam Pasal 58 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun bahwa peralihan hak SKBG Sarusun dengan cara jual beli dilakukan di hadapan notaris.

Praktek di masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar pengembang atau pelaku pembangunan rumah susun sudah memasarkan rumah susun sebelum rumah susun dibangun dan masih dalam perencanaan. Pengembang menawarkan kepada masyarakat untuk memesan terlebih dahulu unit-unit rumah susun yang akan dibangun dengan mengisi formulir pemesanan berupa Surat Pemesanan Pemilihan Unit (SPPU).

Masyarakat yang berminat membeli unit rumah selanjutnya mengadakan kesepakatan awal dengan pengembang yang dituangkan dalam Surat Pemesanan Pemilihan Unit (SPPU). Tahap selanjutnya adalah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) berisi syarat-syarat perjanjian yang mengatur antara hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) memberikan perlindungan hak dan kewajiban pada pembeli. Pembeli tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama ke atas nama diri sendiri (pembeli).³

Pada kenyataannya dalam pelaksanaan pengelolaan rumah susun, seringkali muncul perbedaan pendapat antara pihak pengelola rumah susun dengan pihak pemilik/penghuni rumah susun berkaitan dengan penetapan tarif *service charge*/IPL (iuran pengelolaan lingkungan) yang menjadi kewajiban pemilik/penghuni rumah susun untuk membayar. Sengketa terjadi karena adanya perubahan nilai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli selaku penghuni satuan rumah susun tanpa didahului adanya rapat, sehingga pembeli atau penghuni satuan rumah susun merasa diperlakukan tidak adil.

Salah satu contoh adalah sengketa antara penghuni Unit Nomor LC (unit CH/IO/LC) lantai 10 Tower Chtysant, The Green Pramuka Apartment yang terletak di Kelurahan

¹ Arie. S. Hutagalung, "Kondominium Dan Permasalahannya Edisi Revisi," Badan Penerbitan Fakultas Hukum UI, Jakarta (2017): 2.

² AP. Parlindungan, "Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun," Mandar Maju, Bandung (2001): 91.

³ Pingkan Martina Manueke, "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum*, VI (2018): 158.

Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan pengelola The Green Pramuka Apartment yang diperiksa dan diputus oleh majelis hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Register Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst.

Contoh lainnya, antara penghuni/pemilik Unit 09-OE020, lantai 9, Tower 25, Apartemen Gading Resort Residences terletak di Jalan Boulevard Barat Raya No. 1, Kelapa Gading Square, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara yang diperiksa dan diputus oleh majelis hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Register Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr.

Berdasarkan contoh kasus di atas, menarik untuk dicermati bahwa persoalan tidak hanya dapat timbul pada saat dilakukannya pengikatan jual beli satuan rumah susun, namun juga pasca dilakukannya serah terima satuan rumah susun dari penjual kepada pembeli.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik?
2. Apa yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim dalam penyelesaian sengketa pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst. dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr.?
3. Bagaimana akibat hukum putusan tersebut bagi pengelola dengan pemilik?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*).⁴ penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder untuk memahami asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum peraturan perundang-undangan,⁵ berkaitan dengan penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Sengketa Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Lingkungan Rumah Susun Antara Pengelola Dengan Pemilik

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pengelolaan lingkungan rumah susun, secara normatif diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, sedangkan yang berkaitan dengan hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

⁴ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum," UI Press, Jakarta (2010): hlm 12.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat," Radja Grafindo Persada, Jakarta (2011): 11.

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan lingkungan rumah susun, yaitu:

- a. Pemilik
- b. Penghuni
- c. Pengelola
- d. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)

Sesuai ketentuan Pasal 75 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, ditegaskan bahwa PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam melakukan pengelolaan, menurut ketentuan Pasal 75 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, dapat membentuk atau menunjuk pengelola. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa PPPRS dapat melakukan pengelolaan lingkungan rumah susun sendiri dengan membentuk pengelola atau dapat menunjuk pihak lain sebagai pengelola.

Hubungan hukum antara PPPSRS, pengelola, pemilik dan penghuni rumah susun dalam pengelolaan lingkungan rumah susun diharapkan dapat berjalan lancar, namun demikian dalam kenyataannya tidak jarang timbul sengketa dalam pengelolaan lingkungan rumah susun. Salah satu pemicu sengketa adalah adanya kenaikan tarif Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang dilakukan oleh pengelola tanpa ada musyawarah dengan pemilik atau penghuni rumah susun.

Munculnya sengketa dalam pengelolaan lingkungan rumah susun, perlu ada upaya penyelesaian. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun memberikan aturan mengenai penyelesaian sengketa dalam pengelolaan lingkungan rumah susun.

Proses penyelesaian sengketa pengelolaan lingkungan rumah susun sesuai ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, meliputi:

- a. Musyawarah untuk mencapai mufakat
- b. Penyelesaian di luar pengadilan
- c. Penyelesaian melalui pengadilan

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pihak-pihak yang bersengketa dalam pengelolaan lingkungan rumah susun, umumnya adalah pemilik atau penghuni dengan pengelola atau PPPSRS atau pembangun rumah susun. Pada contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst., sengketa terjadi antara pemilik satuan rumah susun dengan pengembang dan pengelola rumah susun, sementara dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr., sengketa terjadi antara PPPRS dengan pemilik satuan rumah susun.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Pengelolaan Lingkungan Rumah Susun Antara Pengelola dengan Pemilik pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/Pn. Jkt. Pst. Dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Pst., dapat dijelaskan bahwa majelis hakim, setelah proses jawab-jinawab dalam gugat konpensi dan rekonpensi, memberikan pertimbangan sebagai berikut:

a. Dalam Konpensi

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa permohonan provisi, menurut Majelis Hakim bergantung kepada pokok sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga untuk dikabulkan atau ditolaknya permohonan provisi tersebut, terlebih dahulu dipertimbangkan apakah Penggugat mampu membuktikan pokok sengketa sebagaimana didalilkan.

Menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat Konpensi yang mengkuualifikasi perbuatan Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi sebagai perbuatan melawan hukum dapat dibenarkan, namun karena hal tersebut merupakan substansi pokok sengketa yang didalilkan Penggugat Konpensi dan harus dipertimbangkan dalam pokok perkara maka eksepsi yang dikemukakan Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi beralasan untuk ditolak.

Menurut pertimbangan majelis hakim, pada diri Penggugat Konpensi ada hak opsi yaitu mengambil (menyetujui) atau meninggalkan (tidak menyetujui) berupa tindakan memaraf/menandatangani dokumen dan atau perjanjian yang telah dibuat secara baku tersebut (bandingkan : Pasal 1340 KUHPerdara). Hal demikian tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 tahun 1999) maupun kepatutan dalam pergaulan hidup kemasyarakatan.

Menurut pertimbangan majelis hakim, dengan pemahaman hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan Penggugat Konpensi memaraf/menandatangani dokumen atau perjanjian yang dibuat secara baku, berarti Penggugat Konpensi telah mensepakati segala hal yang diuraikan dalam dokumen atau perjanjian yang dibuat baku tersebut, sehingga merupakan perjanjian yang sah (vide Pasal 1320 KUHPerdara) serta mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang telah menyetujui (vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara) dan masing- masing harus melaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara).

Menurut pertimbangan majelis hakim, berdasarkan pertimbangan di atas, maka dalil Penggugat Konpensi yang menyatakan Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak berdasar pada argumen hukum yang benar dan layak untuk ditolak.

b. Dalam Rekonpensi

Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa provisi adalah putusan yang bersifat serta merta dimaksudkan untuk melindungi Penggugat atas suatu perbuatan

tertentu yang diperbuat oleh Tergugat, yang apabila tetap dibiarkan akan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat.

Menurut pertimbangan majelis hakim, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka provisi yang dapat dikabulkan adalah sebagaimana dimohonkan dalam provisi angka 2 dengan perbaikan, tanpa menyebut besaran yang wajib dibayar oleh Tergugat rekonsensi.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, dengan konstruksi hukum sebagaimana digambarkan di atas, maka hubungan hukum antara Penggugat I rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi adalah berkaitan dengan jual-beli atas satuan rumah susun Lantai 10 Tower Chrysant, Nomor LC (unit CH/IO/LC) yang telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh Tergugat rekonsensi, dengan syarat peralihan hak milik akan dilakukan setelah pembangunan 17 (tujuh belas) tower selesai dan segala urusan berkaitan dengan pemindahan hak dapat dilakukan. Pihak-pihak telah sepakat tentang objek/fisik, harga maupun cara peralihannya, sehingga Perjanjian Pengikatan jua Beli (PPJB) bersifat "obiigatoir": menjanjikan hak dan kewajiban masing-masing pihak, hal tersebut diperkenankan menurut hukum.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, perbuatan Tergugat Rekonsensi yang tidak melaksanakan kewajibannya selaku penghuni sebagaimana mestinya sesuai yang disepakati dalam PPJB, BAST dan House Rules adalah diluar kontek perjanjian antara Penggugat I Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi, sebab hal-hal yang berkaitan dengan posisi Tergugat Rekonsensi sebagai penghuni selanjutnya berhubungan dengan Penggugat II Rekonsensi.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, sengketa antara Penggugat II Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi, tidak ada relevansinya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga tuntutan Penggugat I Rekonsensi untuk membatalkan PPJB dan mengembalikan objek perjanjian kepadanya dengan mengembalikan 50% harga unit yang telah dibayar dikurangi dengan sejumlah pembayaran kewajiban Tergugat Rekonsensi yang terhutang tidak berdasar hukum dan layak untuk ditolak.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, oleh karena pokok sengketa yang dikemukakan oleh Penggugat I Rekonsensi ditolak maka tidak relevan untuk mempertimbangkan dalil-dalil selain dan selebihnya serta tuntutan sebagaimana dimohonkan dalam petitum gugatan, serta beralasan untuk ditolak seuruhnya.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, atas gugatan rekonsensi Penggugat I Rekonsensi, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugat konsensi dan diakui oleh Tergugat Rekonsensi, bahwa yang dilakukan adalah dengan sadar sesadar-sadarnya karena oleh Tergugat Rekonsensi perbuatan Penggugat I Rekonsensi di dalam menaikkan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dianggap dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan (berembuk) dengan penghuni sehingga Tergugat Rekonsensi membayar berdasar ketentuan yang lama dan Tergugat Rekonsensi tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PPB) karena tagihan belum atas nama Tergugat Rekonsensi, serta menaikkan pembayaran parkir dianggap telah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 Tahun 1999).

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, tentang hal-hal sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat Rekonpensi telah dipertimbangkan dalam pokok sengketa dalam gugat konpensi dan dalil-dalil tersebut tidak dibenarkan oleh Majelis Hakim, maka dengan pertimbangan secara "a contrario" (sebaliknya) dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat II Rekonpensi dinyatakan berdasar hukum dan layak untuk dikabulkan.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim, dengan sikap Tergugat Rekonpensi yang mengabaikan kewajiban atau tidak melaksanakan secara penuh kewajiban membayar sebagai penghuni kepada Penggugat II Rekonpensi, padahal tentang hal tersebut telah disepakati oleh Tergugat Rekonpensi maka perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr., dapat dijelaskan bahwa majelis hakim, setelah proses jawab-jinawab dalam gugat konpensi dan rekonpensi, memberikan pertimbangan sebagai berikut:

a. Dalam Provisi

Menurut pertimbangan majelis hakim, yang dimaksud tuntutan provisi adalah tuntutan agar Pengadilan menjatuhkan putusan provisi yaitu putusan sementara yang dijatuhkan oleh Pengadilan yang mendahului putusan akhir, bersifat serta merta dan tidak menyangkut pokok perkara.

Menurut pertimbangan majelis hakim, terhadap permintaan Penggugat untuk melakukan tindakan pendahuluan untuk meletakkan sita jaminan, hal ini bukan merupakan objek tuntutan provisi, sehingga harus dinyatakan ditolak.

b. Dalam Eksepsi

Menurut pertimbangan majelis hakim, Penggugat mengaku sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences ("PPPSRS GRR") yang sah untuk periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, yang dipilih berdasarkan Rapat Umum Tahunan ("RUTA") Apartemen Gading Resort Residences.

Menurut pertimbangan majelis hakim, dari surat bukti tertanda T-1 dan T-2, diperoleh fakta pihak Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta telah meminta kepada Pengurus PPPSRS Gading Resort Residence untuk tidak menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) PPPSRS Gading Resort Residence karena pelaksanaannya berpotensi melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengingat Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Gading Resort Residence ada yang muatannya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut pertimbangan majelis hakim, berdasarkan Pasal 28 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun: "(1) Akta Pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dicatatkan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/ kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan dan (3) Dalam hal terjadi pengantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan”.

Menurut pertimbangan majelis hakim, dalam Pasal 37 Permen PUPR No.23/2018 juga mengatur mengenai Ketentuan Peralihan bagi PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Permen PUPR No.23/2018 mulai berlaku, yang isinya:“Dalam hal PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku maka penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir”.

Menurut pertimbangan majelis hakim, terbentuknya Pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2018-2021 (Penggugat) telah menyalahi ketentuan Pasal 28 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dimana Akta Pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga yang baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) belum pernah dicatatkan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta dan hingga saat ini Pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2018-2021 (Penggugat) belum pernah dicatat oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta.

Menurut pertimbangan majelis hakim, oleh karena Penggugat (Pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2018-2021) telah menyalahi ketentuan Pasal 28 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dengan demikian pembentukan Pengurus PPPSRS Gading Resort Residence periode 2018-2021 adalah cacat hukum dan apabila dikaitkan dengan eksepsi Tergugat dalam perkara a quo, keberadaan Penggugat dikualifisir tidak memiliki legal standing (*standi in judicio*), oleh karena itu Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

Menurut pertimbangan majelis hakim, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka eksepsi dari Tergugat, dapat diterima.

c. Dalam Pokok Perkara

Menurut pertimbangan majelis hakim, sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi, di mana oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka secara yuridis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menurut pertimbangan majelis hakim, oleh karena Penggugat ada pada pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dari perkara ini akan dibebankan kepada Penggugat, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini.

3. Akibat Hukum Putusan Tersebut Bagi Pengelola Dengan Pemilik

Berdasarkan hasil penelitian mengenai putusan tersebut bagi pengelola dengan pemilik dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/Pn. Jkt. Pst., dapat dijelaskan bahwa amar putusan Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/Pn. Jkt. Pst. Dalam konpensi telah menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dalam Rekonpensi menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi untuk seluruhnya, menerima gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk sebagian.

Akibat hukum atas diterimanya gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk sebagian, Tergugat Rekonpensi dinyatakan melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), Tergugat Rekonpensi dinyatakan berhutang atas biaya-biaya sebagaimana diwajibkan terhadap penghuni sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat rekonpensi, serta menghukum Tergugat Rekonpensi untuk, membayar biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB kepada Penggugat II Rekonpensi yang akan diperhitungkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai putusan tersebut bagi pengelola dengan pemilik dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr., dapat dijelaskan bahwa amar putusan Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr., telah menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, disebabkan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Penggugat dalam perkara tersebut dikarenakan kepengurusan Penggugat cacat hukum karena tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat hukum atas tidak diterimanya gugatan Penggugat, hakim tidak memeriksa pokok perkara, sehingga Penggugat harus mengajukan gugatan Kembali dengan syarat telah memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara tersebut.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab terdahulu mengenai penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik, dapat disimpulkan:

- a. Penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik sesuai ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, meliputi:
 - 1) Musyawarah untuk mencapai mufakat, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

- 2) Penyelesaian di luar pengadilan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 105 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 3) Penyelesaian melalui pengadilan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 105 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- b. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/Pn. Jkt. Pst., menyatakan dalil penggugat konpensasi terbantahkan, sementara gugatan rekompensi Penggugat I Rekompensi tidak ada relevansinya dengan substansi perkara, sedangkan dalil gugatan Penggugat II Rekompensi dapat diterima sebagian, sedangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Perkara Nomor: 687/Pdt.G/2019/Pn. Jkt. Utr., menyatakan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai penggugat, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
 - c. Akibat hukum putusan tersebut bagi pengelola dengan pemilik, Tergugat Rekompensi dinyatakan melakukan perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*), dinyatakan berhutang atas biaya-biaya sebagaimana diwajibkan terhadap penghuni sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat rekompensi, serta menghukum untuk membayar biaya tunggakan rutin berupa iuran IPL, iuran Listrik, iuran Air, iuran UJL, dan iuran PBB kepada Penggugat II Rekompensi yang akan diperhitungkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan dipenuhi oleh Tergugat Rekompensi, hakim tidak memeriksa pokok perkara, sehingga Penggugat harus mengajukan gugatan Kembali dengan syarat telah memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara tersebut.

2. Saran

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun telah memberikan ruang untuk penyelesaian sengketa antara para pihak dalam pengelolaan rumah susu, oleh karena itu para pihak perlu mengupayakan penyelesaian sengketa secara msuyawarah untuk mencapai mufakat dengan mengedepankan kepentingan Bersama;

- b. Sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, para pihak harus benar-benar memastikan kedudukan hukumnya (*legal standing*) serta kekuatan pembuktian sehingga majelis hakim dapat menerima alasan hukum dari para pihak.
- c. Adanya putusan pengadilan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, oleh karena itu perlu bagi para pihak untuk betul-betul mempertimbangkan sebelum mengajukan gugatan. Bagi pengelola perlu ada sosialisasi terkait aturan dalam pengelolaan lingkungan rumah susun oleh PPPSRS kepada para pemilik atau penghuni rumah susun, agar dalam pengelolaan lingkungan rumah susun tidak sering terjadi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- AP. Parlindungan, “*Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun,*” Mandar Maju, Bandung (2001).
- Arie. S. Hutagalung, “*Konominium Dan Permasalahannya Edisi Revisi,*” Badan Penerbitan Fakultas Hukum UI, Jakarta (2017).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum,*” UI Press, Jakarta (2010).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat,*” Radja Grafindo Persada, Jakarta (2011).

Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2016/PN. Jkt.Pst.
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor: 475/Pdt./2017/PT. Dki.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Perkara Nomor: 1403 K/Pdt/2018

Artikel, Jurnal

- Pingkan Martina Manueke, “*Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,*” *Lex Privatum*, VI, (2018).