

**TANGGUNG JAWAB PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN PEMILIK SATUAN  
RUMAH SUSUN TERHADAP PENGHUNI RUMAH SUSUN  
(STUDI KASUS APARTEMENT MEDITERANIA PALACE RESIDENCE)**

**PASCALIS BASTOTO MELIALA**

**Abstrak**

Masa Dewasa ini, karena ketersediaan Tanah Khususnya di DKI Jakarta Semakin sedikit, Pembangunan Rumah Tinggal Vertikal menjadi hal yang dapat menjadi Solusi. Apartement atau Rumah Susun adalah salah satu bentuk dari tempat tinggal vertical tersebut. Rumah Susun di Indonesia dimiliki secara pemilikan bersama dengan melihat perbandingan proporsional. Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai pengelolaan dan penggundaan. Perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun adalah badan hukum yang bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni rumah susun. Perhimpunan penghuni ini diatur dalam Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018 dan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 tahun 2011. Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun, sebagai badan hukum, memiliki anggaran dasar yang menyatakan bahwa perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun dapat melakukan tindakan hukum ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang dan memiliki tujuan untuk mewujudkan kenyamanan, ketertiban, dan ketentraman dalam lingkungan Rumah Susun. Pada kasus Apartemen Mediterania, terdapat sengketa antara Perhimpunan penghuni rumah susun periode lama dan perhimpunan penghuni dan pemilik rumah susun yang baru yang akhirnya merugikan para penghuni dan mengambil hak-hak para penghuni rumah susun.

**Kata Kunci: Rumah Susun, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun, Apartemen Mediterania Palace, Perlindungan Konsumen**

## **1. PENDAHULUAN**

Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia. Manusia memerlukan sebuah tempat tinggal untuk melindungi dirinya dari ancaman luar. Seiring dengan berjalannya waktu dan berkembangnya pola pikir manusia, tempat tinggal bukan hanya menjadi sebuah kebutuhan yang berfungsi sebagai pelindung diri dari ancaman luar, melainkan, tempat tinggal berkembang sebagai tempat untuk bersosialisasi sesama anggota keluarga dan juga menjadi sebuah lambang identitas diri.

Penduduk Indonesia menurut sensus penduduk terbaru tercatat sejumlah 263.369.114 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 1.03 persen atau bertambah sekitar 2.742.502 penduduk dibandingkan dengan tahun 2018<sup>1</sup>. Menurut Bappenas, jumlah *millennial* ada diangka 90 Juta Penduduk atau 35% dari jumlah penduduk di Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Diakses pada tanggal 28 Juli 2019 <https://tumoutounews.com/2019/01/27/data-update-jumlah-penduduk-indonesia-dan-dunia-tahun-2019/>

<sup>2</sup> Diakses pada tanggal 28 Juli 2019 <https://www.inews.id/finance/read/56521/bappenas-jumlah-milenial-di-indonesia-capai-90-juta-orang>

Secara Kasar, dapat disimpulkan bahwa dibutuhkan 45 Juta rumah tangga yang membutuhkan tempat tinggal baru.

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta peningkatan efektifitas penggunaan tanah terutama didaerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan berbentuk rumah susun.<sup>3</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif dalam pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan emukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terusmeningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah yang membuat ruang-ruang terbuka kota bias menjadi lebih efektif dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>4</sup>

Pemerintah memandang perlu untuk mengembakan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai degnan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.<sup>5</sup>

*Condominium* menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kaya, yaitu: *'con'* berarti bersama-sama dan *'dominium'* berarti “pemilikan”. *Condominium* dalam perkembangannya memiliki arti suatu kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.<sup>6</sup>

Sebelum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Peraturan Pembangunan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985. Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perUndang-Undangan tersebut di atas, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal yang berasal dari hukum adat yang merupakan dasar hukum tanah nasional kita. Asas tersebut berarti bahwa setiap benda yang berdasarkan wujud dan tujuannya dapaat digunakan sebagai sebuah kesatuan yang mandiri, dan dapat menjadi objek kepemilikan secara pribadi. Maka dari itu, setiap bagian dari suatu bangunan gedung yang bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, dan menurut hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi.

---

<sup>3</sup> Suyono, “Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing”, (Makalah pada konfrensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun/Strata Title oleh Orang Asing), Jakarta, 1994, hlm. 1

<sup>4</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, cet,1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas hukum Universitas Indonesia, 2006) hlm. 2

<sup>5</sup>Arie S. Hutagalung “Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya Bagi *Developer/Property Owner*”, (Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultanan Hukum dan Kepengacaraan, FHUI), Jakarta, hlm.1

<sup>6</sup> *Ibid.*

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., dalam Undang-Undang Rumah Susun secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual pemilikan bagian-bagian yang dimaksudkan secara individual dalam hal bentuk Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sedang bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun, yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Peraturan pelaksanaan dari UU Nomor 20 Tahun 2011 masih mengikuti peraturan pelaksana dari UU Nomor 16 tahun 1986. Peraturan pelaksana yang utama adalah Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Selain peraturan pemerintah tersebut, terdapat beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh kepala BPN dan Menteri Dalam Negeri serta beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh kepala daerah. Aturan-aturan pelaksana tersebut menurut ketentuan Pasal 118 huruf b UU Nomor 20 Tahun 2011 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksana yang baru. Meskipun demikian, beberapa aturan pelaksanaan yang sudah tidak relevan diterapkan di masa sekarang, bahkan ada beberapa aturan yang bertentangan dengan UU Nomor 20 Tahun 2011.<sup>8</sup>

Pada masa dewasa ini, kepemilikan Apartemen merupakan salah satu pilihan yang wajar dipilih oleh penduduk terutama penduduk ibukota. Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS) termasuk pada kategori Rumah Susun Komersil karena diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam pelaksanaannya, ada beberapa pihak yang terlibat dalam kegiatan bisnis apartemen, diantaranya adalah pelaku usaha atau Pengembang, Pemerintah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan konsumen itu sendiri. Dalam hal ini, konsumen adalah pihak yang memiliki dan atau sekaligus menghuni apartemen. Sedangkan pelaku usaha atau yang disebut pengembang, merupakan pihak yang membangun, menyediakan, menawarkan, menjual dan mengelola apartemen kepada konsumen.

Pengelolaan Rumah Susun beserta lingkungannya dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang dibentuk, lalu diberikan wewenang dan tanggung jawab dalam melakukan pengelolaan. Undang-Undang Rumah Susun dalam pasal 1 angka 21 mendefinisikan Perhimpunan Penghuni ini sebagai: "*Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun*" Dalam pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun Perhimpunan penghuni diberi kedudukan sebagai badan hukum yang memiliki Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan menurut pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, Perhimpunan Penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketertraman dalam lingkungan rumah susun.

Perhimpunan Penghuni dan Pemilik satuan Rumah Susun pada praktiknya banyak yang merupakan perpanjangan tangan dari developer. Hal ini dimaksudkan agar

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 272

<sup>8</sup> Dimanakah Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun yang Baru?, <http://www.jurnalhukum.com/peraturan-pemerintah-tentang-rumah-susun-baru/> diakses pada tanggal 4 September 2019

pengembang tetap dapat ikut campur dalam pengurusan rumah susun. Seperti contohnya, Terdapat kasus di Apartemen Mediterania yang dilaporkan ke Ombudsman Republik Indonesia dimana ada sengketa antara Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun periode 2016-2019 yang sudah digantikan secara sah dengan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun. Periode 2019-2023. Meskipun kepengurusan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun Periode 2016-2019 telah selesai, tetapi beberapa oknum yang masih menguasai beberapa komponen krusial Rumah Susun seperti Kantor Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun, Penguasaan Listrik, Penguasaan Air dan lain-lain. Diketahui bahwa seorang dari pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun Periode 2016-2019 adalah seorang Karyawan dari Pengembang. Hal tersebut seringkali menimbulkan ketidakpercayaan bagi sebagian penghuni. Apalagi terdapat kasus dimana penghuni mengalami “Pemadaman Listrik Bergilir” sebagai akibat dari sengketa antara pengurus Periode 2016-2019 dengan pengurus periode 2019-2023.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Konsep Dasar Rumah Susun di Indonesia

Menurut Undang-Undang no. 16 tahun 1985 yang sudah di perbarui menjadi undang undang nomor 20 tahun 2011, tentang Rumah Susun adalah:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbia dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun bertingkat 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.”

Sehingga dapat disimpulkan bahwa sebuah rumah susun adalah bangunan hunian yang bertingkat dan dibagi dalam beberapa tempat tinggal baik secara vertikal maupun horizontal dan masing-masing tempat tinggal tersebut dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Namun, rumah susun juga memiliki bagian-bagian yang dimiliki dan menjadi tanggung jawab bersama, seperti tanah tempat berdirinya rumah susun, lift, tempat bermain dan lain sebagainya.

Rumah susun sebagaimana pengertiannya menurut pendapat ahli memiliki arti gedung bertingkat yang dapat dihuni secara bersama, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang baik dibangun secara vertikal maupun secara horizontal dengan mempergunakan sistem kondominium yang menurut Prof. Arie S. Hutagalung, Kondominium diartikan sebagai:

*Condominium* menurut arti katanya berasal dari bahasa Latin *Condominium* yang terdiri dari dua kata yaitu: ‘*Con*’ berarti bersama-sama dan ‘*dominium*’, berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri dari atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 2 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hlm. 3

Sejalan dengan perubahan dan perkembangan keadaan, maka rumah susun juga mengalami pengertian seperti yang terjadi dalam praktik adalah:<sup>10</sup>

“suatu kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah serta dimiliki secara individual berikutan bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah yang merupakan berdirinya bangunan (gedung) itu yang karena fungsinya digunakan secara bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.”

Dengan kata lain, jika seorang memiliki hak atas bagian dari bangunan bertingkat yang dinamakan Hak Milik Satuan Rumah Susun, maka ia memiliki dua jenis hak, yaitu:

**a. Hak yang bersifat perorangan**

Yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau yang dinamakan satuan rumah susun. Pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah;

**b. Hak yang bersifat kolektif.**

Yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara persorangan tetapi dimiliki dan dinikmati bersama.

Bagian bersama pada umumnya dijelaskan sebagai bagian dari sebuah rumah susun yang tidak terpisahkan oleh para pemilik dan juga diperuntukan untuk pemakaian bersama. Hal ini juga sejalan dengan penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjelaskan bahwa:

”Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan dengan satuan-satuan rumah susun”

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan bagian bersama pada dasarnya adalah fasilitas umum yang diberikan oleh pihak pengelola rumah susun sebagai fungsi untuk kepentingan umum, bukan per individu dari pemilik rumah susun.

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun juga memberikan pengertian tentang Tanah Bersama yang berarti:

“Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan”

Berbeda halnya dengan benda bersama yang menurut pasal 1 angka 6 Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 menyatakan bahwa:

“benda bersama adalah benda yang merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama”

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 juga merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan ruma

---

<sup>10</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm. 6.

susun. Penjelasan pasal 25 ayat 1 Undang-Undang tentang Rumah Susun tersebut memberi contoh antara lain: pondasi, kolam, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik gas dan telekomunikasi.

## **2.2. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia**

Perlindungan Konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Hukum perlindungan konsumen adalah hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen.<sup>11</sup>

Perlindungan konsumen dalam arti penyediaan barang dan jasa yang bermutu dan aman bukanlah merupakan sesuatu yang akan dilaksanakan secara otomatis oleh pelaku usaha dalam menghadapi konsumen. Pertimbangan laba sering kali harus mengorbankan aspek mutu dari suatu barang, karena pengurangan secara sadar untuk menekan mutu suatu barang atau jasa berarti berkurangnya biaya dan meningkatkan laba yang akan diperoleh oleh pelaku usaha.<sup>12</sup>

Unsur dari makna perlindungan konsumen yaitu unsur tindakan melindungi, unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan unsur cara melindungi. Berdasarkan unsur-unsur ini berarti perlindungan mengandung makna suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, perlindungan konsumen dapat dilakukan melauli berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik dan perlindungan hukum. Tetapi dari bentuk-bentuk perlindungan terhadap konsumen tersebut yang terpenting adalah perlindungan yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk kepentingan pihak lain, serta rumusannya hanya terpaku pada orang atau mahluk lain, padahal dalam kenyataan tidak hanya orang saja yang disebut konsumen, tetapi masih ada yang lain yakni badan usaha.<sup>13</sup>

Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia juga memiliki asa yang berguna untuk memberikan arah dalam pengimplementasian peraturan perundang-undangan yang ada.

Asas dari perlindungan Konsumen itu sendiri adalah:<sup>14</sup>

### **a. Asas Manfaat;**

Dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;

### **b. Asas Keadilan;**

---

<sup>11</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm.45

<sup>12</sup> Bakir Hasan, *Beberapa Aspek dari Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (makalah disampaikan pada seminar kelmadi Pusat Studi Hukum Dagang FHUI, 16 Desember 1975), hlm.2.

<sup>13</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm 4.

<sup>14</sup> Indonesia (1), *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No.3821, Penjelasan ps 2

Dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secaramaksimal dan memberikan kesempatan konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;

**c. Asas Keseimbangan;**

Dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual;

**d. Asas Keamanan dan keselamatan konsumen;**

Dimaksudkan agar memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

**e. Asas Kepastian Hukum;**

Dimaksudkan agar, baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta menjamin kepastian hukum.

Adapun, Perlindungan Konsumen memiliki tujuan-tujuan sebagai berikut:<sup>15</sup>

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

Pengertian Konsumen menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah: “*Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan*”. Sehingga jika didasarkan pada objek barang dan jasa, maka terdapat tiga pengertian konsumen, yaitu:

1. Konsumen dalam arti umum

Adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu.

2. Konsumen antara

Pemakai atau pengguna barang dan/atau jasa dengan tujuan untuk memproduksi barang dan/atau jasa lain dengan tujuan untuk dijual kembali. Yang disebut konsumen antara ini adalah pengusaha yang dapat terdiri dari investor, supplier, distributor atau pedagang.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> *Ibid*, pasal 3

<sup>16</sup> AZ. Nasution (1), *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, (Jakarta: diadit Media, 2006), hlm 20-21

### 3. Konsumen akhir

Adalah pengguna barang dan/atau jasa yang dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri, keluarga atau rumah tangganya.<sup>17</sup>

Undang-Undang Perlindungan Konsumen merumuskan pelaku usaha sebagai berikut: *“pelaku usaha adalah setiap orang peseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha berbagai usaha berbagai bidang ekonomi.”*

Penjelasan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa pelaku usaha yang masuk ke dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importer, pedagang, distributor dan lain-lain. Pengertian pelaku usaha tersebut cukup membatasi pelaku usaha di luar negeri atau eksportir, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia.<sup>18</sup>

Pengertian pelaku usaha yang memiliki makna yang sangat luas menjadikannya memiliki keuntungan tersendiri bagi konsumen. Hal ini menyebabkan mudahnya konsumen dalam menuntut ganti rugi apabila terdapat kerugian. Pelaku usaha, dalam hal ini dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:<sup>19</sup>

#### 1. **Investor:**

Pelaku usaha penyedia dana untuk membiayai berbagai kepentingan;

#### 2. **Produsen:**

Pelaku usaha yang membuat, memproduksi barang dan/atau jasa dari barang-barang dari barang-barang dan/atau jasa-jasa;

#### 3. **Distributor:**

Pelaku usaha yang mendistribusikan atau memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut kepada masyarakat, seperti pedagang kaki lima, warung, supermarket, usaha angkutan.

Hak pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang lainnya.

Sementara kewajiban pelaku usaha adalah:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 31

<sup>18</sup> Ahmadi miru dan Sutarman Yodo. *Op.Cit.*, Hlm 41.

<sup>19</sup> ISEI, *“Penjabaran Demokrasi Ekonomi, Sumbangan Pikiran Memenuhi Harapan Presiden Soeharto*, (Jakarta: ISEI, 1990), hlm 8.

2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan, penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi;
4. Menjamin mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diberdayakan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang dan/atau jasa yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>20</sup> Namun, dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, itikad baik lebih ditekankan kepada pelaku usaha, karena meliputi semua tahapan dalam melakukan sebuah kegiatan usaha. apabila dilihat dari sisi ini, dapat diartikan bahwa pelaku usaha untuk beritikad baik dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi sampai pada tahap purna penjualan, sebaliknya konsumen hanya diwajibkan untuk beritikad baik dalam transaksi pembelian barang dan/atau jasa.

Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha. Namun dalam melakukan usahanya, pelaku usaha juga memiliki prinsip tanggung jawab yang tertuang dalam pasal 19 Undang-Undang no. 8 tahun 1999 yang berisikan bahwa:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan dan diperdagangkan;
2. Ganti rugi dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis dan setara nilainya atas perawatan kesehatan serta pemberian santunan yang sesuai dengan perUndang-Undangan yang berlaku;
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 hari setelah tanggal transaksi;
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen

---

<sup>20</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet 8, Jakarta: Pradnya Paramita 1976, Pasal 1338 ayat (2)

### 2.3. Permasalahan Apartemen Mediterania Palace

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences pertama kali didirikan dan dijalankan berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 7 Juli 2006 yang dibuat oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris di Jakarta dan telah di-sahkan sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 810 Tahun 2007 tertanggal 2007;

Kemudian di-sahkan kembali oleh Dinas Perumahan Rakyat sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Nomor 271 tahun 2019 tertanggal 23 April 2019 tentang pencatatan dan pengesahan *Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan pemilik dan penghuni suatu rumah susun Apartemen Mediterania Palace residences Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat* jo. Akta Notaris Nomor 43 tanggal 12 April 2019 tentang *Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran Kota Administraris Jakarta Pusat* yang dibuat dihadapan notaris Mahendra Adinegara S.H.M.kn., yang juga ternyata di dalam surat keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Nomor 272 tahun 2019 tanggal 23 April 2019 tentang pencatatan dan pengesahan *Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2019-2022*;

Ketua dari Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun periode 2019 – 2022 diketuai oleh **Khairil Poloan** dan sekertaris **Yenny Rosa**, yang merupakan kepengurusan lanjutan dari periode 2016-2019. Khairil Poloan dalam hal ini dipilih dalam Rapat Umum Luar Biasa yang akta notarilnya dibuat oleh P.Sutrisno A. Tampubolon dengan Akta Nomor 21 tertanggal 19 Juni 2015.

Dengan berakhirnya kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun periode 2016-2019 tanggal 5 Januari 2019, maka DISPERUM DKI Jakarta selaku instansi Pembina memperpanjang kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun 2016-2019 selama 3 (tiga) bulan agar Khairil Poloan selaku ketua dan Ikhsan selaku sekertaris dapat membentuk Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan pemilihan pengurus baru untuk periode 2019-2022, dalam rangka pelaksanaan Rapat umum Anggota Luar Biasa.

Rapat Umum Anggota Luar Biasa yang dimaksud, diselenggarakan bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 tahun 2018, tentang pembinaan pengelolaan Rumah susun Milik. Hal ini karena pada pasal 103 PERGUB 132 tahun 2018 tersebut diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam hal Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini Mulai Berlaku;

2. Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan Rapat Umum Anggota Luar Biasa;
3. Rapat Umum Anggota Luar biasa dipersiapkan oleh Panitia Musyawarah;
4. Penyelenggara Rapat umum Anggota Luar Biasa dilakukan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.
5. Penyesuaian Struktur Organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib sebagaimana yang dimaksud, berlaku pula bagi penghimpunan penghuni yang terbentuk berdasarkan Akta yang telah disahkan sebelumnya oleh gubernur.

Pada saat ingin melakukan Rapat Umum Anggota Luar Biasa, Ikhsan (sekertaris) tidak pernah hadir meskipun sudah diundang 7 kali untuk menandatangani surat undangan pembentukan Panitia Musyawarah bersama Khairil Poloan. Sehingga, setelah mendapat persetujuan untuk membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 februari 2019, Khairil Poloan mengadakan rapat tanpa persetujuan Ikhsan.

Khairil Poloan, melalui surat undangan nomor 033/SK-PPRS-MPR/II-19, membuat undangan rapat pembentukan panitia musyawarah yang akan diselenggarakan tanggal 02 maret 2019 dan didistribusikan langsung kepada para anggota PERHIMPUNAN.

Berdasarkan rapat pembentukan Panitia Musyawarah, Indra Sinar Saputra terpilih sebagai ketua PANMUS dan Puji Astutik selaku sekertaris PANMUS untuk menyelenggarakan Rapat umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non-Hunian.

Rapat umum Anggota Luar biasa yang pertama yang diadakan pada tanggal 16 Maret 2019, tidak memenuhi kuorum kehadiran sebagaimana disyaratkan dalam pasal 33 Peraturan Gubernur 132 tahun 2018 dan berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut pula, Panitia Musyawarah mengundang kembali seluruh anggota perhimpunan untuk menghadiri Rapat, melalui surat undangan tertanggal 16 maret 2019 Nomor 17/03/PM-AMPR/2019, untuk dilaksanakan Rapat Umum Anggota Luar Biaan kedua pada tanggal 23 maret 2019;

Pada Rapat umum Anggota Luar biasa kedua ini diputuskan:

Pemilihan Pimpinan Rapat Umum Anggota Luar Biasa.

1. Pengesahan Tata tertib dan jadwal acara musyawarah.
2. Pengesahan penyesuaian struktur Organisasi badan hukum Perhimpunan Pemilik Satuan Rumah Susun menjadi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
3. Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang sesuai acuan Peraturan Gubernur nomor 132 tahun 2018
4. Pengesahan tata Tertib kepenghunian
5. Laporan Pertanggungjawaban Perhimpunan Pemilik Satuan Rumah Susun Periode 2016-2019
6. Pengesahan Visi dan Misi calon pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
7. Pengesahan Program Kerja calon pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
8. Pemilihan pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun periode 2019-2022

9. Penandatanganan Pakta Integritas Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Pengurus dan pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun periode 2019 – 2022 yang terpilih telah memenuhi persyaratan pasal 45 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 tahun 2018 tentang pembinaan pengelolaan rumah susun milik yaitu:

1. Pemilik Apartement
2. Memiliki Kartu Tanda Penduduk atau penghuni di Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran Jakarta Pusat
3. Tidak pernah menjabat lebih dari 2 Periode dalam kepengurusan Perhimpunan
4. Tidak dalam status sebagai pengawas atau pengurus di Rumah susun lain.

Akta pernyataan keputusan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence ini telah mendapat pengesahan berdasarkan surat keputusan Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No, 272 tahun 2019, tentang pencatatan dan pengesahan susunan pengurus dan pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania palace residences, kemayoran – Jakarta Pusat.

Dalam rapat tersebut terdapat kesepakatan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun telah membuka sebuah kantor Badan pengelola di Tower B, lantai UG, Shop A, dengan tujuan melakukan pencetakan billing dan penagihan UTILITAS, IPL dan SINKING langsung ke warga. Sehingga segala kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan yang berkaitan dengan budgeting, penagihan/pemungutan dan pembayaran harus dikonsolidasikan ke pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang sah.

Namun setelah segala proses yang dilakukan diatas, Ikhsan CS belum menyerahkan secara resmi pengelolaan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang baru dan yang sah.

Pembentukan penghimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun harus dituangkan dalam suatu akta pendirian perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun. Sebagaimana diatur pada Pasal 54 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, bahwa pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Adapun, hal sama diatur juga pada Pasal 14 ayat 4 Peraturan Daerah DKI No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta, yang mengatur bahwa akta pembentukan Perhimpunan Penghuni satuan rumah susun harus disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah. Dalam Rapat, perlu ditunjuk beberapa anggota/peserta Rapat dan diberi kuasa menghadap Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam Rapat. Selanjutnya, di dalam Rapat, dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib, telah diputuskan serta ditetapkan mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni, dengan ketentuan yang sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang

Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun<sup>21</sup>

Pada pasal 23 ayat (6) tentang Struktur Organisasi Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun menyatakan bahwa Jangka Waktu kepengurusan Perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun adalah selama 3 (tiga tahun). Sehingga seharusnya kepengurusan dari Perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun periode 2016-2022 yang dipimpin oleh Khairil Poloan sebagai ketua, dengan Ikhsan sebagai Sekertaris dan Tjhai Fung Njit sebagai bendahara harusnya sudah selesai.

Pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun, melalui rapat umum Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun. Penjelasan pasal 57 Peraturan Pemerintah Pengurus ini ditetapkan dan disahkan berdasarkan rapat umum Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun. Kepengurusan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun

Persyaratan anggota pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun adalah:

1. Warga Negara Indonesia yang setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar;
2. Berdomisili di lingkungan Rumah Susun;
3. Berstatus sebagai penghuni yang sah di lingkungan Rumah Susun;
4. Memiliki Kartu Tanda Penduduk di Lingkungan Rumah Susun
5. Mempunyai Pengetahuan dan Keterampilan kerja;
6. Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun
7. Mampu mencari sumber dana guna kepentingan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun
8. Pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun harus pemilik satuan rumah susun

Pasal 45 Peraturan Gubernur Nomor 128 tahun 2018 juga memberikan peraturan terkait Syarat menjadi Pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun. Adapun pasal 45 Peraturan Gubernur nomor 128 tahun 2018 tersebut berisi:

- (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut 25
  - i.** warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - ii.** sehat jasmani dan rohani;
  - iii.** memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;
  - iv.** tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu delik pidana;
  - v.** berusia paling kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
  - vi.** Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun dan berstatus sebagai Pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang dimilikinya;

---

<sup>21</sup> *Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*,  
<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/hukum-pedata/1423-pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs.html> (diakses pada tanggal 8 oktober 2019)

- vii. dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan, dan memiliki lebih dan i satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi pengurus atau pengawas;
  - viii. belum pernah menjabat sebagai pengurus atau pengawas selama 2 (dua) kali masa jabatan dalam jabatan;
  - ix. mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
  - x. mampu bekerja sama dengan sesama pengurus dan pengawas;
  - xi. mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
  - xii. memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik;
  - xiii. memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
  - xiv. tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain; dan
  - xv. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya.
- (2) Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya.
- (3) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).

Para pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun seperti, Khairil Poloan, Yenny Rosa. Lelis Tsuroya Herniatin, Lilis, Indra Sinar Saputra maha dan lain-lain merupakan pemilik Rumah Susun dan subjek hukum yang memenuhi ketentuan dari Persyaratan anggota pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun. Sementara, Ikhsan juga diketahui bukan pemilik dan tidak memiliki Kartu Tanda Penduduk/berdomisili di Apartemen mediterania Residence. Serta melanggar ketentuan ayat 1 angka 14 dimana seharusnya Ikhsan tidak boleh menjadi Anggota Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun di dua Apartement sekaligus.

Ditinjau dari Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 9 Tahun 1999, pelaku usaha dirumuskan sebagai berikut:

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

Penjelasan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa pelaku usaha yang masuk ke dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Pengertian yang luas dapat menjadi keuntungan bagi konsumen sehingga dapat memudahkan konsumen dalam menuntut ganti kerugian.

Ketentuan di atas dapat dijabarkan ke dalam beberapa syarat yakni:

1. Bentuk atau wujud dari pelaku usaha:
  - a. Orang perorangan, yakni setiap individu yang melakukan kegiatan usaha secara sendiri;

- b. Badan usaha, yakni kumpulan individu yang secara bersama-sama melakukan sebuah kegiatan usaha. Badan usaha selanjutnya dapat dikelompokkan kedalam dua kategori, yakni:
  - i. Badan hukum, yang menurut hukum dapat dikelompokkan adalah yayasan, perseroan terbatas dan koperasi.
  - ii. Bukan badan hukum, yang dapat dikategorikan sebagai badan usaha bukan badan hukum seperti firma, atau sekelompok orang yang melakukan kegiatan usaha secara insidental.
- c. Badan usaha harus memenuhi salah satu kriteria ini:
  - i. Didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia
  - ii. Melakukan kegiatan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia
- d. Kegiatan usaha tersebut harus didasarkan pada perjanjian
- e. Di dalam berbagai bidang ekonomi, Pengertian ini sangat luas dan tidak hanya terpaku pada bidang produksi.

Sehingga dikarenakan teori mengenai badan usaha sangat luas, Penulis akan mencoba menganalisis apakah Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun dapat dikategorikan sebagai badan usaha. Pelaku usaha sesuai dengan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Perlindungan Konsumen nomor 9 tahun 1999, menyatakan bahwa:

“pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara republikIndonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha berbagai usaha berbagai bidang ekonomi”

Maka kedudukan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun dapat dianalisis dengan menguraikan pasal tersebut sebagai berikut:

**a. Bentuk atau wujud dari pelaku usaha**

Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun sesuai pasal 1 Ayat (21) Undang-Undang Satuan Rumah Susun merupakan badan hukum namun melakukan kegiatan usaha di bidang jasa pengelolaan rumah susun. Menurut Hukum, badan usaha dapat dikategorikan dalam menjadi yayasan, Perseroan terbatas maupun korporasi. Sehingga apabila dilihat dari penjelasan tersebut, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun tidak dapat disebut sebagai pelaku usaha.

**b. Badan usaha harus memenuhi salah satu kriteria ini:**

1. Didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia
2. Melakukan Kegiatan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia.

Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun, terutama Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun Mediterania Residence didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Republik Indonesia.

**3. Kegiatan usaha tersebut harus didasarkan pada perjanjian.**

Perjanjajian dapat terdiri dari beberapa unsur yaitu:

**1) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;**

Dalam hal ini dapat dimaknakan suatu perjanjian dapat terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang menyatakan kehendak. Dalam hal

Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun perjanjian terjadi karena pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun memiliki hak dan tanggung jawab yang dituliskan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

**2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;**

Kata sepakat dalam hal ini adalah dikarenakan pemilihan pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun dilakukan secara musyawarah dan berdasarkan keputusan kuorum pemilihan.

**3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum**

Akibat hukum dari penunjukan pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun adalah, para penghuni berharap dengan ditunjuknya pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun dapat melayani para penghuni dan pemilik dalam menjalankan kehidupan di dalam satuan rumah susun.

**4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik;**

Akibat hukum ini harus mengatur kepentingan para pihak namun perlu dilihat akibat hukum ini tidak boleh merugikan pihak ketiga sesuai pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

**5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perUndang-undangan.<sup>22</sup>**

Pada umumnya para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian. Namun pembentukan pengurus Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun serta bentuk dari Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah susun sudah diatur di dalam Undang-undang.

Pemilik dan penghuni rumah susun memiliki hubungan yang erat dengan Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Hal ini disebabkan karena Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Merupakan perhimpunan dari para pemilik dan penghuni satuan rumah susun itu sendiri. Penghuni yang aktif maupun tidak aktif tetap memiliki andil yang sama dalam pengelolaan rumah susun melalui Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. setiap tindakan yang dilakukan oleh Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun harus mendapat persetujuan dan hasil kesepakatan dari seluruh penghuni rumah susun. Sehingga setiap tindakan yang diambil dapat diminta pertanggung jawabannya kepada pemilik maupun penghuni rumah susun.

Hubungan timbal balik atau mutualisme antara penghuni dengan Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun adalah hal yang tidak dapat dielakan. Penghuni harus menaati setiap aturan yang ditetapkan oleh Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun namun penghuni dapat juga memanfaatkan rumah susun serta mendapatkan perlindungan sebagaimana yang sudah disepakati didalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Disisi lain, Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun juga memiliki kewajiban untuk memberikan pembinaan kepada para penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang serta melakukan pengelolaan rumah susun yang

---

<sup>22</sup> Herlian Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010, hlm. 5

baik. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun juga berhak mendapatkan biaya pengelolaan atas usaha yang dilakukan oleh Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dimana biaya tersebut juga berasal dari para penghuni rumah susun.

## DAFTAR REFERENSI

### PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104, TLN No. 2043.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 02 tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana* [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 174/Pid.B/2018/PN.Dps.

### BUKU

Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju, 2009.

\_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.

\_\_\_\_\_. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: PT Gramedia, 2010.

Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto. Ed. *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*. Jakarta: Watampone Press, 2003.

Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 1983.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- \_\_\_\_\_. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1986.
- Prodjodikoro, Wiryono. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1973.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soetantio, Retnowulan dan Iskandar Oerip Kartawina. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1989.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 19. Jakarta: PT. Intermasa, 2002.
- Sudarto. *Hukum Pidana I*. Semarang: Yayasan Sudato, 1988.
- Supriadi. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009.

Wojowasito, S. *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1995.

**ARTIKEL**

Budiono, Herlien. "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak." *Renvooi*. Nomor 10. Th. I, Maret 2004, hlm. 55-77.

\_\_\_\_\_. "Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris di antara Negara, Masyarakat, dan Pasar)." *Renvooi*. No. 4.28.III, 3 September 2005, hlm. 32-60.