

**TANGGUNG JAWAB PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI (P₃SRS)
TERHADAP PENINGKATAN KUALITAS BANGUNAN APARTEMEN SEJAHTERA
SURABAYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 586/PDT.G/2019/PN.SBY)**

Willy Milaniawati¹⁾, Elsi Kartika Sari²⁾

^{1,2)} Fakultas Hukum, Universitas Trisakti

Corresponding Authors: elsi.k.s@trisakti.ac.id

willymilanw@gmail.com

Diterima : Januari 2022

Revisi: Januari 2022

Disetujui: Februari 2022

Terbit: Februari 2022

ABSTRAK

Peningkatan kualitas ialah pembangunan kembali Rumah Susun yang dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan, karena tidak laik fungsi, tidak dapat diperbaiki dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya bagi pemilikan rumah susun. Permasalahannya bagaimana tanggung jawab P₃SRS terhadap peningkatan kualitas serta bagaimana perjanjian mitra dalam peningkatan kualitas Apartemen Sejahtera Surabaya antara P₃SRS dengan PT Margamas Griya Realty. Metode penelitian hukum normative bersifat deskriptif dengan data sekunder dan data primer serta analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulannya metode deduktif. Tanggung jawab P₃SRS Pasal 75 ayat 3 mempunyai kewajiban P₃SRS terhadap hak bersama rumah susun. Peningkatan kualitas rumah susun didasarkan Pasal 61 jo Pasal 65 UU No. 1 Tahun 2011 disetujui 60 % pemilik dituangkan Surat Persetujuan No. 640/17679/436.7.5/2018. Perjanjian Kerjasama Mitra No. 06-TSA/II/2019 peningkatan kualitas terhadap bangunan didasarkan teori tanggung jawab *Contractual Liability* antara P₃SRS dengan PT Margamas Griya Realty, namun dalam pelaksanaannya PT. Margamas Griya Realty melakukan wansprestasi Perjanjian Kerjasama Mitra terdapat 90 dari 320 pemilik Apartemen belum mendapat penggantian uang/ganti rugi pelaksanaan peningkatan kualitas bangunan, sesuai Pasal 1234 KUH Perdata mewajibkan PT Margamas Griya Realty memberi penggantian biaya, kerugian dan bunga,

Kata Kunci: *Hukum Kondominium, Peningkatan Kualitas Bangunan.*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sekarang ini masyarakat tertarik untuk memiliki satuan unit rumah susun sesuai dengan kebutuhan dan keinginan yang berbeda terhadap kondisi dan fasilitas dari rumah susun yang mereka ingin miliki, dengan fasilitas yang diberikan dan disediakan oleh para pengembang property pada rumah susun yang dibangunnya. Adanya rumah susun didirikan sejak tahun 1985, sesuai dengan umur bangunan maka rumah susun banyak mengalami penurunan kualitas disebabkan karena beban yang ditanggung rumah susun, maupun pergerakan dari pemakaian pemilik maupun penghuninya serta bisa pula di sebabkan juga karena cuaca maupun bencana alam¹,

¹ <https://www.jurnalhukum.com/peningkatan-kualitas-rumah-susun/>

Karena terdapat penurunan kualitas, maka perlu diadakan peningkatan kualitas sesuai dengan pasal 61 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun untuk rumah susun yang tidak laik fungsi, tidak dapat diperbaiki, dan dalam pemanfaatannya dapat menimbulkan bahaya bagi masyarakat atau lingkungan rumah susun.

Adapun pengertian peningkatan kualitas ialah pembangunan kembali rumah susun yang dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.² Hal ini dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memerhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.³

Peningkatan kualitas rumah susun P3SRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan dimana perjanjian kerjasama mitra ini dilakukan secara tertulis di hadapan pejabat yang berwenang. Dalam peningkatan kualitas rumah susun ini dilakukan atas prakarsa pemilik sarusu untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui P3SRS, yang mana prakarsa ini berasal dari pemilik dan harus di setujui 60% anggota P3SRS.⁴ terkait hal ini pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas rusun sedangkan P3SRS bertanggung jawab terhadap pelaksanaan penghunian kembali pemilik lama setelah peningkatan kualitas rumah susun. ⁵ namun pada prakteknya perjanjian mitra dengan penyelenggara pembangunan sering terjadi wanprestasi.

Dengan adanya uraian yang telah dijabarkan diatas, maka penulis tertarik mengangkat yang berjudul “Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik dan Penghuni (P3SRS) Terhadap Peningkatan Kualitas Bangunan Apartemen Sejahtera Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 586/Pdt.G/2019/PN.SBY).”

1.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menggambarkan Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menggambarkan Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik dan Penghuni (P3SRS) Terhadap Peningkatan Kualitas Bangunan Apartemen Sejahtera Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Nomor 586/Pdt.G/2019/PN.SBY).

II. STUDI PUSTAKA

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunanbangunan 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

² pasal 62, Undang-undang No. 20 tahun 2011

³ Ibid , pasal 63.

⁴ Ibid, pasal 65

⁵ Ibid, pasal

tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁶

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan serta perawatan bagian bersama dan benda bersama dan tanah bersama terkait pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum kecuali untuk rumah susun sewa serta rumah susun khusus dan rumah susun negara.⁷ Dalam mengelola hak bersama dalam Rumah Susun berdasarkan Pasal 74 UURS, bahwa pemilik sarusun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun yang disingkat dengan P3SRS. Dalam hal ini P3SRS sebagaimana pasal 75 ayat (3) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian. Terkait hal ini P3SRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama tanah bersama dan penghunian. dalam hal ini P3SRS dapat menunjuk pengelola.⁸

Salah satu kewajiban P3SRS yang merupakan tanggungjawab apabila akan diadakan peningkatan kualitas bangunan rumah susun, yang diatur Pasal 61 UURS Peningkatan kualitas rumah susun ini dilakukan oleh pemilik terhadap rumah susun yang tidak laik fungsi, tidak dapat diperbaiki, dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya bagi lingkungan rumah susun hal ini dilakukan dengan cara pembongkaran, penataan dan pembangunan dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan. Pada Pasal 65 UU No. 20 Tahun 2011 dikatakan Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:

- a. Pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
- b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
- c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.

Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.⁹ Dalam peningkatan kualitas bangunan terhadap rumah susun, dalam UU No, 20 tahun 2001 tidak diatur secara teknis tentang peningkatan kualitas bangunan tersebut, namun menggunakan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 18/PRPT/M/2010. Peningkatan kualitas bangunan (Revitalisasi) adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan atau kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.¹⁰

Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun. Kerja sama dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan. Dimana sertiap perjanjian harus memenuhi sahny suatu perjanjian yang diatur Pasal 1320 yang terdiri dari:

⁶ Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta : PT.Mediatama Saptakarya, 1997, h. 122.

⁷ibid, pasal 56.

⁸ ibid, pasal 75.

⁹ Pasal 65 ayat 2, , Undang-undang No. 20 tahun 2011.

¹⁰ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 18/PRPT/M/2010

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian tersebut harus memenuhi Asas Kebebaan Berkontrak, dimana Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya¹¹ Dengan dibuat suatu perjanjian kerjasama maka menimbulkan kewajiban yang merupakan tanggung jawab antara para pihak dibagi menjadi 3 macam bentuk, yaitu: ¹².

- a. Tanggung jawab kontraktual (*Contractual Liability*), yang merupakan tanggung jawab yang didasarkan dari kontrak.
- b. Tanggung jawab produk (*Product Liability*), yang merupakan tanggung jawab akibat produk yang dihasilkan.
- c. Tanggung jawab pidana (*Criminal Liability*), merupakan tanggung jawab yang melibatkan antara pelaku usaha dengan negara

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1234 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Tipe Penelitian yang dipilih menggunakan Normatif dengan sifat penelitian Deskriptif dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dengan cara penarikan kesimpulan menggunakan pola pikir deduktif

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun (P3SRS) sebagaimana pasal 75 ayat (3) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian. Adapun hak P3SRS yaitu dapat membentuk atau menunjuk pengelola dalam mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian. Selain itu P3SRS dalam hal memutuskan suatu yang berkaitan dengan

¹¹ Pasal 1338 KUH Perdata

¹² Syukni Tumi Pengata. "Apa Saja Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Pelaku Usaha terhadap Konsumen". www.mediakonsumen.com. 17 April 2018

kepemilikan dan pengelolaan rumah susun setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan nilai perbandingan proporsional selain itu P3SRS dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah Susun setiap anggota berhak memberikan satu suara.¹³

Pada tanggal 27 Februari 2019 PT Margamas Griya Realty melakukan rapat bersama P3SRS dimana dalam hal ini PT Margamas Griya Realty meminta perhimpunan pemilik dan penghuni atas satuan rumah susun untuk melakukan peningkatan kualitas rumah susun terhadap Apartemen Taman Sejahtera dengan cara pembongkaran dan pembangunan kembali tower, bermaksud melakukan pembongkaran atau perubahan tersebut untuk meningkatkan kualitas apartemen, dimana kondisi apartemen yang ditinggal oleh penghuninya sangat kotor, tidak layak huni, tidak terurus, terbengkalai dan struktur bangunan gedung pun sudah tidak layak pakai, miring, tidak layak fungsi, tidak bisa diperbaiki dan di khawatirkan akan menimbulkan bahaya dan dapat mengganggu keamanan dan kenyamanan masyarakat yang berada disekitarnya.

PT.Margamas Griya Realty selaku pembangunan menyatakan telah mendapat persetujuan peningkatan kualitas rumah susun dari Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan Nomor Surat 640/17679/436.7.5/2018 yang dihadiri oleh 320 orang yang dimana hal tersebut telah memenuhi kuorum perihal Pembongkaran Bangunan Tower 1, 2, dan 3 Apartemen Taman Sejahtera yang berisi bahwa pembongkaran terhadap Tower 1, 2, dan 3 dan akan membangun sebanyak 320 unit atau 26.435 m² untuk meningkatkan kualitas apartemen sesuai Pasal 65 ayat 2 UU No. 20 Tahun 2011 Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik harus disetujui paling sedikit 60 %. Bentuk Perjanjian Kerjama Mitra antara P3SRS dengan PT.Margamas Griya Realty tercantum dalam surat Perjanjian No. 06-TSA/II/2019 berisikan:

1. Bangunan yang di bongkar dalam keadaan kosong tak berpenghuni dan tidak dalam sengketa.
2. Pelaksanaan pembongkaran bangunan harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan dan prosedur yang berlaku dan harus diawasi oleh tenaga ahli.
3. Pembongkaran bangunan harus dilaksanakan di lokasi tanah yang telah dikuasai dan sah milik Saudara serta tidak dalam sengketa.
4. Membuat sistem pengamanan sebelum melaksanakan pembongkaran dan menjamin keamanan, baik bangunan yang akan dibongkar maupun bangunan sekitarnya, pada saat pembongkaran.
5. Segala resiko yang mungkin timbul pada bangunan dan atau lingkungan sekitarnya akibat dari pelaksanaan pembongkaran bangunan tersebut merupakan tanggung jawab yang bersangkutan.

Pemberian uang pengganti kepada PPPSRS dihitung dengan total Rp2.500.000 per meter persegi x luas bangunan serta berdasarkan penilaian yang ditetapkan oleh perusahaan jasa penilai independen, yang ditunjuk oleh pelaku pembangunan yaitu PT. Margamas Griya Realty beserta perhimpunan pemilik satuan atas rumah susun.

Didasarkan pada perjanjian diatas maka P3SRS bertanggungjawab secara *Contractual Liability*, yang merupakan tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian atau kontrak yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata. Perjanjian Kemitraan yang dibuat antara PT Margamas Griya Realty dengan P3SRS terdapat

¹³ Ibid, pasal 77, Undang-undang No. 20 tahun 2011.

wansprestasi yang dilakukan PT Margamas Griya Realty terhadap 90 pemilik apartemen dimana PT Margamas Griya Realty tidak melakukan memberikan penggantian/ganti rugi selama peningkatan kualitas bangunan rumah susun sebagaimana Perjanjian Kerjasama Mitra tersebut, sehingga melanggar Pasal 68 ayat 1 UU No, 20 Tahun 2011, PT Margamas Griya Realty dapat dikenakan Pasal 1234 KUH Perdata, PT Margamas Griya Realty diwajibkan untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga selama peningkatan kualitas bangunan Apartemen tersebut.

V. KESIMPULAN

Tanggungjawab P3SRS dalam peningkatan kualitas terhadap bangunan Apartemen Taman Sejahtera Surabaya telah Pasal 65 Uayat 2 UU No. 20 Tahun 2011 telah mengadakan rapat P3SRS dengan para pemilik yang dituangkan dalam surat No. 640/17679/436.7.5/2018 meningkatkan kualitas apartemen sesuai Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik harus disetujui paling sedikit 60 % pemilik setuju untuk diadakan peningkatan kualitas bangunan Apartemen Taman Sejahtera melakukan pembongkaran atau perubahan tersebut untuk meningkatkan kualitas apartemen, di khawatirkan akan menimbulkan bahaya dan dapat mengganggu keamanan dan kenyamanan masyarakat yang berada disekitarnya. Bentuk Perjanjian Kerjama Mitra antara P3SRS dengan PT.Margamas Griya Realty dituangkan dalam surat Perjanjian No. 06-TSA/II/2019 sesuai dengan Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata. Didasarkan pada perjanjian tersebut P3SRS bertanggungjawab berdasarkan *Contractual Liability*, yang merupakan tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian atau kontrak dengan PT Margamas Griya Realty. Terdapat wansprestasi yang dilakukan PT Margamas Griya Realty terhadap 90 dari 320 pemilik Apartemen PT Margamas Griya Realty tidak melakukan pengganti biaya/ganti rugi selama peningkatan kualitas bangunan rumah susun sebagaimana Perjanjian Kerjasama Mitra tersebut, sehingga melanggar Pasal 68 ayat 1 UU No, 20 Tahun 2011, PT Margamas Griya Realty dikenakan Pasal 1234 KUH Perdata, , PT Margamas Griya Realty diwajibkan untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga selama peningkatan kualitas bangunan Apartemen tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Benny Bosu *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. (Jakarta: PT. Mediatama Saptakarya, 1997)
- Suriansyah Murhaini, Hukum apartemen rumah susun (laksbang Justitia, 2021)
- Syukni Tumi Pengata. "Apa Saja Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Pelaku Usaha terhadap Konsumen". www.mediakonsumen.com. 17 April 2018
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
<https://www.jurnalhukum.com/peningkatan-kualitas -rumah-susun/>