

ANALISIS STUDI KASUS JUAL BELI RUMAH SUSUN BERSUBSIDI

Nayyara Putri Aliya*¹, Saffira Aulia², Azka Tsabitah Hamzah³,
Athaya Rahmawati⁴, Dwi Aryanti Ramadhani⁵

^{1,2,3,4,5} Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

*e-mail: 2310611265@mahasiswa.upnvj.ac.id. 2310611374@mahasiswa.upnvj.ac.id.
2310611410@mahasiswa.upnvj.ac.id. 2310611420@mahasiswa.upnvj.ac.id.
dwiaryanti@upnvj.ac.id

Abstract

Analysis of the case of buying and selling subsidized flats brings attention to the point of view of the agreement in it. In the case of subsidized flats, Marunda Flats, the case entered the realm of Unlawful Acts (PMH). The research method in this article uses a type of case study because it is used in analyzing civil lawsuit cases regarding Unlawful Acts (PMH). The renter in the Marunda Flat has committed a Wrongful Act for misuse of state assets and violated the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 14/PRT/M/2018. Strict action is needed to enforce the law and provide a deterrent effect for the perpetrators involved in the misuse of subsidized flats.

Keywords: Unlawful Acts (PMH), Agreement, Subsidized Flats

Abstrak

Analisis kasus jual beli rumah susun bersubsidi membawa sorotan terhadap sudut pandang perjanjian didalamnya. Pada kasus rumah susun bersubsidi Rusun Marunda kasus tersebut memasuki ranah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Metode penelitian pada artikel ini menggunakan jenis studi kasus sebab dipergunakan dalam menganalisis kasus gugatan perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oknum sewa-menyewa ulang di Rusun Marunda telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penyalahgunaan aset kekayaan negara serta melanggar Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018. Diperlukan tindak tegas terhadap penegakkan hukum dan memberikan efek jera bagi para pelaku yang terlibat dalam penyalahgunaan rumah susun bersubsidi.

Kata kunci: Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Perjanjian, Rumah Susun Bersubsidi

Article History

Received: Desember 2024
Reviewed: Desember 2024
Published: Desember 2024

Plagiarism Checker No 234
Prefix DOI : Prefix DOI :
10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author
Publish by : CAUSA



This work is licensed under
a [Creative Commons
Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Era ini menimbulkan ketidakseimbangan antara lonjakan jumlah manusia terhadap luas lahan. Peran serta dari negara untuk menciptakan keseimbangan dan ketertiban masyarakat di

dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah sebagaimana dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Konsentrasi aktivitas di kawasan perkotaan membawa perubahan yang signifikan sebab kian banyak jumlah penduduk dari perkotaan.

Salah satu upaya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dengan kenyataan keterbatasan dan harga lahan yang tinggi adalah dengan sistem perumahan vertikal dalam bentuk rumah susun. Pemerintah DKI Jakarta juga telah melakukan berbagai upaya untuk masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli, salah satunya menyediakan rumah susun. Sasaran utama dari pembangunan rumah susun di Indonesia adalah untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, masyarakat berpenghasilan rendah adalah mereka yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh hunian yang layak. Namun, upaya yang dilakukan oleh pemerintah menjadi momentum para oknum untuk menyewakan kembali kepada pihak penyewa diluar perjanjian. Salah satu contoh konkret adalah kasus yang terjadi pada Rusun Marunda dimana terdapat oknum-oknum Rusun Marunda yang menyewakan kembali unit yang menjadi haknya kepada orang lain. Di surat perjanjian penyewa terdapat pasal 7 yang mengatur secara spesifik tentang larangan penyewa untuk mengoperalkah, menjual, atau menyewakan unit rusun yang telah dihuninya.

Meninjau dari contoh konkret tersebut membawa sudut pandang bahwa kasus tersebut memasuki ranah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan Melawan Hukum tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.” Dari pernyataan tersebut, unsur-unsur untuk mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian yang timbul dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹

METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada artikel ini menggunakan jenis studi kasus yang merupakan metode untuk menghimpun dan menganalisis data berkenaan dengan sesuatu kasus. Sesuatu dijadikan kasus biasanya karena ada masalah, kesulitan, hambatan, penyimpangan, tetapi bisa juga sesuatu dijadikan kasus meskipun tidak ada masalah, justru dijadikan kasus karena keunggulan atau keberhasilannya.² Penelitian ini menggunakan metode tersebut sebab dipergunakan dalam menganalisis kasus gugatan perdata mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu terjadi pelanggaran sewa menyewa oleh oknum terkait di Rusun Marunda.

HASIL DAN PEMBAHASAN

¹ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan. (Bandung: Binacipta, 1987). 75-76.

² Hardani Ahyar et al. (2020). Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif.

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perjanjian sewa-menyewa rumah susun

Sewa-menyewa sudah menjadi suatu fenomena yang lumrah bagi penduduk Negara Indonesia atau bahkan penduduk belahan dunia lainnya. Kegiatan transaksi tersebut memiliki cakupan jenis yang luas, bisa dimulai dari sewa transportasi, buku-buku, alat elektronik dan lain sebagainya. Walaupun bentuk perjanjian identik dengan jual-beli, sewa-menyewa juga termasuk dalam perjanjian karena perbuatan tersebut sifatnya yang mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu³. Aturan sewa-menyewa berlaku untuk segala jenis sewa-menyewa yang berlaku atau bergantung pada waktu tertentu. Akan tetapi suatu perjanjian sewa-menyewa tetap mempunyai potensi untuk mencuatnya masalah apabila ada oknum atau salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau bahkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan Melawan Hukum sendiri dapat dideskripsikan sebagai suatu tindakan yang melawan undang-undang sehingga timbulnya kerugian, pelanggaran hukum, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang dilakukan diluar kewenangan, dan melanggar nilai kesusilaan serta asas umum hukum. Menurut Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, suatu kasus dapat dikatakan PMH apabila memenuhi unsur berikut:

1. Harus ada perbuatan, baik positif (berbuat) maupun negatif (tidak berbuat);
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.

Unsur-unsur PMH tersebut dapat ditemukan dalam kasus penggelapan sewa-menyewa Rusun Marunda. Pemerintah DKI Jakarta melakukan upaya untuk memberikan tempat hunian yang layak kepada masyarakat Kota Jakarta yang mempunyai penghasilan tergolong rendah sebagaimana hal tersebut sudah diatur dalam Pasal 40 UU HAM dimana setiap orang bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Hal tersebut dibuktikan pemerintah dengan melakukan program pembangunan Rumah Susun Marunda tepatnya terletak di Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Rusun Marunda menerapkan sistem perjanjian sewa-menyewa dimana bagi mereka yang mengajukan sewa untuk tinggal di Rusun Marunda dikenakan tarif sewa subsidi sebesar Rp. 157.000 dan sebesar Rp. 300.000 bagi warga umum.

Penyewa memberikan data diri dimulai dari KTP, Kartu Keluarga, dan lainnya kepada petugas sebagai data kepemilikan unit Rusun. Tetapi mengingat bahwa kasus penyalahgunaan Rusun kian memarak saat itu, Dinas Perumahan Gedung dan Aset Pemprov DKI Jakarta memutuskan untuk melakukan sidak dan menemukan bahwa data yang tercatat tidak sesuai dengan orang yang tinggal dalam unit tersebut sehingga dapat dipastikan bahwa telah terjadinya sewa menyewa ulang dengan tarif yang jauh lebih tinggi dari yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah. Penyalahgunaan aset kekayaan negara yang dilakukan oleh oknum sewa menyewa ulang diduga memiliki motif untuk memperkaya diri sendiri yang mengakibatkan kerugian terhadap orang ketiga karena membayar tarif yang lebih tinggi dari seharusnya.

³ Pasal 1548 KUHPdata

Perbuatan penyalahgunaan aset kekayaan negara telah diatur sebelumnya dalam UU No. 39 Tahun 1999 Pasal 2 Ayat 1 tentang Tindak Pidana Korupsi berbunyi: "Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu koperasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)". Secara langsung oknum yang telah melakukan sewa menyewa ulang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penyalahgunaan aset kekayaan negara sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimana Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh oknum seperti sewa-menyewa ulang aset negara harus segera diberikan efek jera agar hukum dapat ditegakkan dan memberikan kepastian hukum agar kerugian seperti ini tidak lagi terjadi terhadap orang maupun negara. Selain memberikan efek jera, pencegahan yang efektif dan komprehensif dapat membantu pencegahan kasus Perbuatan Melawan Hukum sebelum melanggar berbagai ketentuan.

Akibat Hukum Bagi Pelaku Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata.

Dalam hukum Perdata, subjek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara berdasarkan tindakan serta akibat hukum yang mereka perbuat wajib untuk melakukan ganti kerugian terhadap subjek hukum yang dirugikan karena kesalahannya. Bunyi Pasal 1365 KUHPerdara "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"⁴

Lebih lanjut dalam pasal ini tergugat yang terlibat melakukan perbuatan melawan hukum berkewajiban untuk memulihkan keadaan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*) sebaik mungkin. Adagium hukum tersebut memiliki makna bahwa tergugat harus memenuhi tindakan yang diperlukan untuk mengembalikan keadaan semula, seperti dalam situasi dimana perbuatan melawan hukum belum terjadi. Tindakan yang dapat dilakukan oleh tergugat adalah untuk penebusan kesalahannya antara lain :

1. Pengembalian barang atau Hak.
2. Pembayaran ganti rugi
3. Perbaikan atau pemulihan
4. Permintaan maaf

Bentuk Pertanggung jawaban tergugat terhadap penggugat sifatnya wajib dan mengikat. Artinya tergugat tidak mampu mengelak atau menghindari proses tuntutan ganti rugi sekalipun ia merasa bahwa kerugian yang diperbuat merupakan murni kelalaian semata. dalam pasal 1365 secara eksplisit tidak menyebutkan akibat hukum paten terhadap tergugat yang berhubungan dengan penjara atau tuntutan seperti substansi dalam hukum Pidana. Oleh karenanya, dalam upaya pemenuhan ganti rugi tersebut, jika tergugat tidak mampu untuk memenuhi keadaan

⁴ Kitab Undang-Undang KUHPerdara, Buku ketiga tentang perikatan

semula sebelum ia melakukan perbuatan melawan hukum secara sempurna, maka pengadilan akan mempertimbangkan upaya terbaik tergugat untuk memulihkan dan memberikan kompensasi seusia kepada pihak yang dirugikan.

Dalam kasus Unit Rusun Marunda diketahui bahwa Rusun Marunda sendiri merupakan aset negara yang berada dalam naungan tanggung jawab negara meliputi izin legalitas hingga konsekuensi tindakan hukum yang dilakukan akan ditanggung oleh Pemerintah. sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 pasal 5 ayat 1⁵ yang mengatakan setiap negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinanya dilakukan oleh pemerintah. Dapat dimanfaatkan untuk :

1. Kepentingan Umum;
2. Memenuhi kebutuhan khusus;
3. Pegawai Negeri;
4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Oknum-Oknum penyewa rumah susun tersebut yang melakukan penjualan unit pemerintah secara ilegal kepada orang lain jelas telah melanggar Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M?2018⁶ tentang Pelaksanaan Pengadaan Rumah Susun Sewa. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa calon penyewa harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis yang ditetapkan. Artinya saat mereka melakukan transaksi jual-beli unit di luar pihak-pihak yang terikat. Kepemilikan unit tersebut akan menjadi ilegal bagi penerima unit hasil transaksi antara oknum dan penerima, karena tidak adanya legalitas yang resmi melalui pemerintah terhadap posisi kepemilikan unit.

Terlebih bagi pihak yang melakukan fungsi pengawasan akan sulit mengidentifikasi apakah benar orang yang menepati rusun tersebut sudah sesuai dengan kriteria yang ditetapkan pemerintah atau belum. Maka dari itu tindakan yang dilakukan oleh tergugat telah mengakibatkan kerugian terhadap negara serta orang terkait. maka dari itu tergugat wajib melakukan pemenuhan ganti rugi terhadap negara atas tindakan yang ia perbuat. Dalam hal ini, apabila tergugat tidak mampu memenuhi ganti rugi tersebut maka, keputusan atas pemenuhan tersebut akan di diskusikan kembali oleh pengadilan yang terkait.

Para pakar sepakat bahwa pelaku yang melakukan transaksi jual beli rusun milik negara secara ilegal harus ditindak tegas sesuai dengan hukum yang berlaku. Dr. Wicaksono Sarosa (Pengamat perumahan) mengatakan transaksi jual beli ilegal menghambat penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat.

PENUTUP

Kesimpulan

Ketidakseimbangan antara lonjakan jumlah penduduk dan keterbatasan lahan di Indonesia, khususnya pada kawasan perkotaan, mendorong pemerintah untuk mencari solusi dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat yang membutuhkan. Salah satu solusi yang diambil di wilayah DKI Jakarta adalah pembangunan rumah susun bagi masyarakat dengan penghasilan tergolong rendah, sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang mengutamakan kemakmuran rakyat. Namun, sejumlah masalah muncul dalam

⁵ Database peraturan BPK

⁶ BPK RI

pelaksanaan program tersebut, terutama kasus penyalahgunaan hak sewa oleh oknum yang menyewakan kembali unit yang seharusnya dimiliki atau dihuni oleh mereka. Contoh konkret adalah kasus di Rusun Marunda, dimana para oknum menyewakan ulang unit-unit rumah susun dengan harga yang jauh lebih tinggi dari tarif resmi yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Perbuatan seperti ini dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada pihak lain mengharuskan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam kasus Rusun Marunda, tindakan penyewaan ulang secara ilegal melanggar peraturan yang telah ditetapkan dan menimbulkan kerugian finansial bagi pihak-pihak yang menyewa dengan harga lebih tinggi, serta bagi negara yang mengalami disfungsi atas penggunaan asetnya. Selain melanggar hukum perdata, tindakan ini juga dapat dianggap sebagai tindak pidana korupsi, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi, dimana penyalahgunaan aset negara untuk memperkaya diri sendiri diancam dengan hukuman berat.

Oleh karena itu, tindakan tegas amat diperlukan dalam menegakkan hukum dan memberikan efek jera bagi para pelaku yang terlibat dalam penyalahgunaan rumah susun ini. Tidak hanya dengan menuntut ganti rugi terhadap kerugian yang telah ditimbulkan, tetapi juga dengan memperketat pengawasan terhadap penerapan kebijakan rumah susun agar kasus serupa tidak terulang kembali di masa depan. Selain itu, penting bagi pemerintah untuk memastikan bahwa upaya pemulihan dari kerugian yang ditimbulkan dilakukan dengan baik, seperti dengan memperbaiki sistem perjanjian sewa-menyewa, serta memberikan hukuman yang jelas dan tegas bagi oknum yang melanggar aturan. Hal ini perlu dilakukan demi memastikan bahwa program rumah susun benar-benar dapat berjalan dan bermanfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sesuai dengan tujuan awalnya, yaitu untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi mereka yang membutuhkan.

Saran

Para oknum yang terlibat dalam melakukan penyewa rumah susun dengan cara penjualan unit pemerintah secara ilegal kepada orang lain. Secara aturan seharusnya calon penyewa harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis yang ditetapkan. Tidak hanya eksistensi ganti rugi terhadap kerugian yang telah ditimbulkan, tetapi juga diperlukan penguatan pengawasan terhadap penerapan kebijakan rumah susun. Pemerintah perlu berkontribusi secara tegas terhadap aturan yang berlaku serta memberikan hukuman yang sesuai bagi oknum yang melanggar aturan serta perlu adanya integrasikan data dan sistem informasi untuk memantau dan mengawasi transaksi penjualan unit rumah susun. Hal tersebut perlu dilakukan atas dasar memastikan bahwa program rumah susun bersubsidi benar-benar berjalan dan mendukung masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau bagi mereka.

DAFTAR PUSTAKA

UNDANG - UNDANG

Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang nomor 36

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 pasal 5 ayat 1

Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M?2018

BUKU

Indah, Diani. *Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana di Perkotaan*. (Bandung: Inspirasi Indonesia, 2014)

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Binacipta, 1987). 75-76.

Setiawan, Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. (Jakarta: Sinar Gratifika, 2015)

JURNAL

Bungangu, Stifer. 2017. *Tinjauan Yuridis Atas Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011*. *Lex Privatum*, Vol. 5 No. 3.

Hartanto, Andy. 2013. *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. *Jurnal Rechtens*, Vol. 2 No. 1

Rahmani, Safari Riza, dkk. 2020. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli*. *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.10 No.1.

Saputra, Athalia. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan*. *Arena Hukum*. Vol. 13, No. 1

Slamet, Sri Redjeki. *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*. *Lex Jurnalica*. Vol.10 No.2

Prayogo, Sedyo. 2016. *Penerapan Batas-Batas Wanpresatsi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian*. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol. 3 N0. 2