

## **Tanggung Jawab Hukum Pengelola Apartemen Atas Penarikan Biaya Pengelolaan Yang Tidak Transparan**

**Utami Puspaningsih, Aam Suryamah, Agus Swandono**

**Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

**Jl. Raya Bandung-Sumedang Km. 21, Telepon: (022) 84288827.**

**E-mail: [utamipuspaningsih@gmail.com](mailto:utamipuspaningsih@gmail.com), [aam.astria@gmail.com](mailto:aam.astria@gmail.com),**

**[agus.suwandono@unpad.ac.id](mailto:agus.suwandono@unpad.ac.id)**

Naskah Diterima: 14-05-2020 Direvisi: 05-01-2021 Disetujui: 06-01-2021 Diterbitkan: 07-01-2021

DOI: .....

### **How to cite:**

Puspaningsih, Utami, dkk., (2021). "Tanggung Jawab Hukum Pengelola Apartemen Atas Penarikan Biaya Pengelolaan Yang Tidak Transparan", De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 6 (1): p 1-15

### **Abstrak**

Pengelola apartemen berkewajiban untuk melakukan kegiatan operasional atas kepemilikan bersama apartemen, sehingga pengelola berhak memungut iuran untuk membiayai pengelolaan kepemilikan bersama apartemen. Pasal 82 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132/2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik mengamanatkan penarikan biaya pengelolaan dilakukan secara transparan. Maraknya pengelola apartemen di Jakarta yang memungut iuran secara tidak transparan menyebabkan kerugian bagi penghuni/pemilik apartemen. Tujuan penelitian adalah mengetahui peran pemerintah dan tanggung jawab pengelola apartemen terhadap penarikan biaya pengelolaan yang tidak transparan. Penulis menggunakan metode yuridis normatif melalui pengkajian perundang-undangan yang berlaku untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah melalui DPRKP melakukan pengawasan pengelolaan apartemen dengan melaksanakan mediasi, pengawasan, dan pembinaan. Hal tersebut tercantum dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 274 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Berkewajiban menerapkan sanksi apabila terjadi pelanggaran setelah dilayangkan teguran. Pengelola apartemen yang tidak memungut biaya pengelolaan secara transparan dan menimbulkan kerugian bagi pemilik/penghuni harus bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

**Kata Kunci: Tanggung Jawab, Biaya Pengelolaan, Pengelola**

### **Abstract**

*Apartement management obliged to do operational activities on shared ownership of apartment, caused the apartement management has a right to collect feeto finance the management of shared ownership of the apartment. Article 82 Act (1) DKI Jakarta Government Regulation Number 132/2018 On The Encouragement Of Owned Condominium Management mandates management fee must be collected transparently. Many apartement management in Jakarta that doesn't collect management fee transparently, caused losses to apartemen dweller/owner. This writing aims to find out the role of the government and the responsibility of the management in withdrawal of nontransparency operational cost. The author uses the normative juridical method through the review of invitations to settle upon the*

*matter. The result showed that government through DPRKPs supervise apartemen management by carrying out mediation, supervision, and coaching It is stated in DKI Jakarta Government Regulation Number 274/2016 On The Organization and Work Procedure of DPRKP. Obligated to give penalty if there is any violation after a reprimand was given. Management who doesn't give operational cost transparency and caused losses to apartemen dweller, should do responsibilities by giving compensation based on Article 19 Consumer Protection.*

**Keywords: Legal Responsibility, Operational Cost, Management**

## **PENDAHULUAN**

Data *Worldometers* menyatakan bahwa Indonesia merupakan negara keempat yang memiliki jumlah penduduk terpadat di dunia (*Worldometers*, [https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia,diakses tanggal 27 Oktober 2019](https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia,diakses%20tanggal%2027%20Oktober%202019)). Penduduk yang padat mengakibatkan keterbatasan lahan terutama di kota-kota besar. Masyarakat sulit sekali untuk membeli perumahan dengan harga yang murah, sehingga kerap kali bermunculan permukiman yang kumuh dan liar. Solusi pemerintah dalam mengoptimalkan tanah dipertanian atau wilayah yang berkepadatan tinggi ialah melakukan penyelenggaraan hunian vertikal atau yang lebih sering disebut dengan rumah susun (selanjutnya ditulis rusun). Tujuan penyelenggaraan rusun dalam Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun (selanjutnya ditulis UU Rusun), menyatakan bahwa penyelenggaraan rusun diharapkan dapat mengurangi daerah yang kumuh sehingga terbentuknya suatu lingkungan yang sehat dan bebas dari penyakit. Tujuan yang ingin dicapai oleh pemerintah dalam pembangunan rusun yang lainnya ialah untuk mewujudkan pemukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.

Pengertian rusun termaktub dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, ialah 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. Pengertian tersebut memberikan dua pola kepemilikan dalam rusun yaitu pemilikan individual dan pemilikan atau hak bersama.

Pemilikan atau hak bersama dalam UU Rusun terbagi lagi menjadi tiga jenis yaitu bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Bagian bersamaterdapat dalam Pasal 1 angka 5 UU Rusun merupakan pemakaian bersama dan pemilikannya tidak terpisah dalam kesatuan fungsi satuan rusun, contohnya: lift, tangga darurat, dan pondasi. Benda bersama yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 UU Rusun, yaitu bagian bagian rusun namun merupakan pemilikan bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama, contohnya: sarana olahraga, sarana sosial, dan lapangan parkir. Tanah bersama terdapat dalam Pasal 1 angka 4 UU Rusun, yaitu tanah yang penggunaannya berdasarkan hak bersama secara tidak terpisah, diatasnya dibangun rusun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Kepemilikan bersama memerlukan perawatan secara khusus. Hal tersebut menyebabkan berdasarkan Pasal 56 ayat (2) UU Rusun bahwa segala kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dilakukan oleh pengelola.

Kewajiban tersebut menyebabkan pengelola berhak menagih sejumlah biaya, hal ini didasarkan Pasal 57 ayat (1) UU Rusun.

Biaya pengelolaan lebih lanjut diartikan berdasarkan Pasal 1 angka (28) lampiran 2 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut Pergub Pembinaan dan Pengelolaan) berarti biaya yang wajib dibayar dan berasal dari anggota perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan kegiatan bersama. Biaya ini meliputi biaya operasional, biaya perawatan, biaya pemeliharaan, dan biaya parkir.

Pasal 82 ayat (1) Pergub Pembinaan dan Pengelolaan mengamanatkan pengelola apartemen dalam melakukan penagihan biaya pengelolaan seharusnya menariknya secara transparan. Transparan dijelaskan lebih lanjut dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu nyata dan jelas (Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://www.kbbi.web.id/transparan>, diakses tanggal 28 Oktober 2019). Hak penghuni dalam mendapatkan transparansi juga diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), yaitu hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang jasa.

Pengelola apartemen di Jakarta seringkali tidak mengikuti peraturan dalam menarik biaya pengelolaan, salah satunya ialah penarikan biaya yang tidak transparan serta adanya kenaikan biaya secara sepihak (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, <https://ylki.or.id/2016/05/mencermati-masalah-rumah-susun/>, diakses tanggal 28 Oktober 2019). Hal tersebut juga menyebabkan adanya indikasi kecurangan oleh pelaku usaha dalam penentuan biaya pengelolaan sehingga penghuni mengalami kerugian.

Tanggung jawab pelaku usaha sebenarnya telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPK bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Tanggung jawab pelaku usaha menyebabkan konsumen dapat meminta ganti rugi. Bentuk ganti rugi diatur dalam Pasal 19 ayat 2 UUPK. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tuntutan tanggung jawab pembayaran ganti kerugian dapat disebabkan oleh dua hal yaitu wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum lebih lanjut diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perbuatan dapat diidentifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum harus memenuhi unsur adanya perbuatan melanggar hukum; kerugian; hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian; dan kesalahan.

Pemerintah dapat melakukan pembinaan terhadap pengelolaan apartemen, termasuk dalam hal pemungutan iuran pengelolaan. Pasal 5 ayat (1) UU Rusun mengamanatkan negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rusun, yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 ayat (1) UU Rusun, menentukan bahwa bentuk pembinaan yang dilaksanakan oleh pemerintah meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan.

Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya ditulis Pemprov DKI Jakarta) merupakan salah satu unsur pemerintah yang melakukan pengawasan terhadap

penyelenggaraan rusun. Pemprov DKI Jakarta dalam melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan rusun dibantu oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (selanjutnya ditulis DPRKP). Pasal 101 ayat (1) Pergub Pembinaan dan Pengelolaan menyatakan bahwa Peran Pemprov DKI Jakarta ialah melakukan bimbingan teknis dan pengendalian terhadap pengelolaan rusun. Pengendalian lebih lanjut diatur dalam Pasal 101 ayat (4) Pergub Pembinaan dan Pengelolaan. Pengendalian dilakukan dengan memberikan teguran dan peringatan; pemberian sanksi administratif; dan pencabutan surat pencatatan dan pengesahan kepengurusan oleh dinas. Teguran diberikan dalam hal badan hukum pengelola melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 102 ayat (1) huruf d Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya ditulis Pergub no. 133 tahun 2019). Pasal 102 ayat (3) Pergub No. 133 Tahun 2019 mengatur mengenai pemberian peringatan kepada pengelola yang tidak mengindahkan teguran. Pengelola yang tidak mengindahkan teguran setelah 7 hari maka akan diberikan peringatan pertama dan tidak diindahkannya peringatan pertama setelah 7 hari akan diberikan peringatan kedua. Dinas akan memberikan sanksi administratif kepada pengelola yang tidak mengindahkan peringatan kedua. Sanksi administratif tersebut berupa memberikan rekomendasi kepada perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perizinan untuk mencabut izin usaha badan hukum pengelola. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 102 ayat (6) huruf d Pergub Pembinaan dan Pengelolaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka identifikasi masalah yang akan dibahas adalah peran pemerintah terhadap pembinaan pengelola apartemen dalam menarik biaya pengelolaan apartemen yang tidak transparan sebagaimana amanat dari Pasal 5 ayat (1) UU Rusun. Pembinaan pemerintah dilakukan dari berbagai unsur pemerintahan mulai dari pemerintah pusat hingga pemerintah daerah. Selanjutnya, tanggung jawab hukum pengelola apartemen terhadap penarikan biaya pengelolaan yang tidak transparan berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penghuni yang merasa dirugikan juga dapat mengajukan penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun nonlitigasi.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan dan menganalisis fakta yang ada secara sistematis, faktual, dan akurat dengan memperhatikan data-data dan peraturan-peraturan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang berhubungan dengan permasalahan (Maria, 1989, h.6). Fakta yang diteliti dalam penelitian ini ialah mengenai penarikan biaya pengelolaan apartemen yang tidak transparan dan tanggung jawab hukum pengelola apartemen sebagai bentuk perlindungan konsumen yang dirugikan dengan memperhatikan data-data dan peraturan-peraturan yang berlaku seperti Pergub Pembinaan dan Pengelolaan dan UUPK. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto & Mamudji, 2001, h. 13).

Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui, penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengkaji data sekunder berupa bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait; bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal hukum; dan bahan hukum tersier berupa artikel pada situs internet.

## **PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

### **Peran Pemerintah terhadap Pembinaan Pengelola Apartemen dalam Menarik Biaya Pengelolaan Apartemen yang Tidak Transparan**

Pembangunan nasional bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat serta mengembangkan kehidupan masyarakat (Yusrizal, 2017, h. 113). Hal tersebut menyebabkan pemerintah memiliki kewenangan terhadap penyelenggaraan pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan (Hanifah, 2020, h. 11). Pasal 5 ayat (1) UU Rusun mengamanatkan negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rusun, yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Adapun pemerintah yang dimaksud tersebut dilaksanakan oleh: menteri pada tingkat nasional, gubernur pada tingkat provinsi, dan bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 5 ayat (2) UU Rusun.

#### **Pemerintah Nasional**

Pasal 13 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU PKP) mengamanatkan pemerintah nasional dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

1. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
2. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
3. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi mbr;
4. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi mbr
5. Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
6. Melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
7. Melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
8. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman

Pemerintah nasional juga mempunyai wewenang dalam melaksanakan pembinaan. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 19 UUPKP, yaitu:

1. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
2. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;

3. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
4. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
5. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
6. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
7. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
8. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
9. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pemerintah nasional telah melaksanakan tugasnya, salah satunya yaitu membuat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rusun. Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pemungutan iuran pengelolaan ialah UU Rusun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

### **Pemerintah Provinsi**

Pemerintah provinsi mempunyai tugas dalam melaksanakan pembinaan. Hal tersebut tercantum pada Pasal 14 UU PKP, yaitu

1. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
2. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
3. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi mbr; dan
4. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi mbr.

Pasal 17 UUPKP mengamanatkan pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang, yaitu:

1. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
2. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
3. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi;
4. Mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi mbr pada tingkat provinsi; dan
5. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pemprov DKI Jakarta telah melakukan tugas dalam memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman, yaitu dengan memberikan subsidi iuran pengelolaan pada rusun umum sewa dan rusun khusus milik negara. Subsidi tersebut menyebabkan biaya pengelolaan akan lebih murah.

### **Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman**

Pemprov DKI Jakarta memiliki unsur pemerintahan yang bertugas untuk penyelenggaraan unsur pemerintahan bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Unsur pemerintahan tersebut ialah DPRKP. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 274 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (selanjutnya ditulis Pergub DPRKP). Pasal 3 ayat (2) Pergub DPRKP menyebutkan fungsi DPRKP:

1. Pelaksanaan penilaian dan bimbingan teknis pengelolaan perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
2. Pelaksanaan pembangunan dan perawatan/rehab total bangunan kawasan permukiman;
3. Pembinaan, pengendalian, dan pengawasan usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman;
4. Pengawasan dan *value engineering* terhadap bangunan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, termasuk fasilitas sosial dan fasilitas umum serta sarana penunjang lainnya;
5. Fasilitasi dan penyelesaian sengketa penghunian perumahan
6. Penanganan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan lingkup tugasnya
7. Pengawasan dan pengendalian ijin di bidang perumahan
8. Pembinaan terhadap mitra jasa konstruksi di bidang perumahan
9. Pemungutan, penatausahaan, penyetoran, pelaporan, dan pertanggungjawaban penerimaan/pendapatan perumahan
10. Pemberian dukungan dan bimbingan teknis kepada masyarakat dan perangkat daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
11. Penyediaan, penatausahaan, penggunaan, pemeliharaan, dan perawatan prasarana dan sarana perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
12. Pengelolaan kepegawaian, keuangan, dan barang DPRKP; dan
13. Pengelolaan ketatausahaan dan kerumahtanggaan DPRKP.

Pasal 3 huruf i Pergub DPRKP, menyatakan bahwa DPRKP berfungsi untuk melakukan pembinaan usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman. Pembinaan yang dilakukan oleh DPRKP salah satunya ialah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam rangka pembangunan dan penghunian perumahan permukiman. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 29 ayat (3) Huruf g Pergub DPRKP. Salah satu sosialisasi yang telah dilaksanakan oleh DPRKP ialah mensosialisasikan Pergub Pembinaan dan Pengelolaan kepada penghuni, pengelola, pengembang rusun di Jakarta. Sosialisasi tersebut bertujuan agar setiap pihak dalam rusun dapat mengetahui apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Sosialisasi dilakukan oleh DPRKP setiap minggu baik di walikota maupun mendatangi setiap rusun di Jakarta (wawancara dengan Eti, salah satu pegawai DPRKP 10 Januari 2020).

Pasal 3 ayat (2) huruf k Pergub DPRKP menyatakan bahwa DPRKP berfungsi pula melakukan penyelesaian sengketa perumahan. Penyelesaian sengketa yang dimaksud berdasarkan Pasal 102A ayat (2) Pergub No 133 tahun 2019, yaitu menampung pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan rusun dan melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan rusun. Mediasi yang dilakukan oleh DPRKP paling lama dilakukan selama 30 hari kalender. Para pihak yang dimediasi tidak mencapai kesepakatan maka mediasi akan ditutup dan dapat menempuh penyelesaian melalui litigasi atau non litigasi. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 102A ayat (3) Pergub No. 133 tahun 2019.

DPRKP tidak dapat memberikan mediasi apabila penghuni meminta ganti rugi akibat tidak adanya transparansi iuran pengelolaan yang menyebabkan adanya *mark up* iuran pengelolaan. DPRKP hanya dapat melakukan mediasi pada penyelesaian sengketa perumahan rakyat dan kawasan permukiman sehingga DPRKP tidak berwenang untuk memediasi pada ganti rugi sengketa konsumen. DPRKP akan berkoordinasi dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya ditulis BPSK) apabila ada sengketa konsumen yang memintakan ganti rugi. Hal tersebut dikarenakan berdasarkan Pasal 27 ayat (2) huruf e Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 266 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Dinas Koperasi, Usaha Kecil, Dan Menengah Serta Perdagangan yaitu BPSK merupakan pelaksanaan penyelenggaraan perlindungan konsumen pada bidang pengawasan, pengendalian, dan perlindungan konsumen dinas koperasi, usaha kecil, dan menengah serta perdagangan Pemprov DKI Jakarta.

Fungsi DPRKP lainnya terdapat dalam Pasal 3 huruf i Pergub DPRKP, yaitu melakukan pengendalian usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan dan permukiman. Pengendalian oleh DPRKP lebih lanjut diatur dalam Pasal 101 ayat (4) Pergub Pembinaan dan Pengelolaan, yaitu:

1. Memberikan teguran dan peringatan;
2. Memberikan sanksi administratif; dan
3. Pencabutan surat pencatatan dan pengesahan kepengurusan oleh DPRKP

DPRKP dapat memberikan teguran kepada pengelola Apartemen di Jakarta yang tidak melakukan pemungutan secara transparan. Hal tersebut dikarenakan berdasarkan Pasal 102 ayat (1) huruf d Pergub no. 133 Tahun 2019, teguran diberikan dalam hal badan hukum pengelola melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Pasal 102 ayat (2) Pergub no. 133 Tahun 2019 mengamanatkan, DPRKP harus meminta keterangan badan hukum pengelola sebelum memberikan teguran. Hingga saat ini DPRKP telah melaksanakan rapat untuk meminta keterangan salah satunya ialah pada Apartemen Green Pramuka City. Rapat antara DPRKP dengan penghuni, pengelola, dan pengembang Apartemen Green Pramuka City menghasilkan kesepakatan bahwa pengelola tidak akan memberikan kenaikan IPL sebelum diberikannya transparansi (wawancara dengan salah satu pegawai DPRKP 10 Januari 2020).

Pasal 102 ayat (4) dan (5) Pergub No. 133 Tahun 2019 mengatur mengenai pemberian peringatan kepada pengelola yang tidak mengindahkan teguran. Pengelola yang tidak mengindahkan teguran setelah 7 hari maka akan diberikan peringatan pertama dan tidak diindahkannya peringatan pertama setelah 7 hari akan diberikan peringatan kedua. Dinas akan memberikan sanksi administratif kepada pengelola yang tidak mengindahkan peringatan kedua. Sanksi administratif tersebut berupa memberikan rekomendasi kepada

perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perizinan untuk mencabut izin usaha badan hukum pengelola. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 102 ayat (6) huruf d Pergub Pergub No. 133 Tahun 2019

### **Pemerintah Kabupaten/kota**

Pemerintah kabupaten/kota memiliki tugas dalam pelaksanaan pembinaan dalam pasal 15 UU PKP, yaitu:

1. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunan, dan kawasan permukiman
2. Melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan
3. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
4. Melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota
5. Mmelaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
6. Melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman
7. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
8. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR
9. Menetapkan lokasi kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun; dan
10. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pasal 18 UUPKP mengamanatkan pemerintah kabupaten dan kota memiliki wewenang dalam melaksanakan pembinaan, yaitu:

1. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
2. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi mbr;
3. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi mbr pada tingkat kabupaten/kota;
4. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
6. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

DPRKP memiliki suku dinas yang berada di setiap kabupaten/kota di Jakarta. Suku dinas kabupaten/kota bertugas dalam pelaksanaan perumahan rakyat dan kawasan permukiman pada setiap kota/kabupaten di Jakarta. Hal tersebut tercantum dalam pasal 31 Pergub

DPRKP. Pemprov DKI Jakarta, DPRKP, dan suku dinas kabupaten/kota selanjutnya saling berkoordinasi dalam penyelenggaraan rusun di Jakarta.

Penjelasan yang telah diuraikan di atas menyimpulkan bahwa setiap lingkup pemerintah merupakan pihak yang berwenang dalam melaksanakan perlindungan terhadap penarikan biaya pengelolaan yang tidak transparan. Unsur pemerintahan yang bertugas untuk penyelenggaraan unsur pemerintahan bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman ialah DPRKP. DPRKP telah menjalankan fungsinya dalam memberikan sosialisasi mengenai penarikan biaya pengelolaan yang transparan dan juga melakukan rapat untuk meminta keterangan mengenai penarikan biaya pengelolaan. DPRKP belum menjalankan tugasnya dalam pemberian sanksi administratif dikarenakan masih menenunggu pelaksanaan kesepakatan dalam rapat dengan pengelola yang tidak menarik iuran secara transparan. DPRKP harus memberikan sanksi administratif bagi pengelola yang tidak menaati teguran dan juga peringatan. Hal tersebut bertujuan untuk melindungi penghuni dan pengelola yang dirugikan akibat tidak mengetahui transparansi biaya pengelolaan.

### **Tanggung Jawab Hukum Pengelola Apartemen terhadap Penarikan Biaya Pengelolaan yang Tidak Transparan Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**

Pengelola apartemen yang memungut biaya secara tidak transparan telah melanggar Pasal 82 Pergub Pembinaan dan Pengelolaan. Perbuatan tersebut membuat kerugian bagi penghuni dikarenakan tidak mengetahui peruntukan biaya pengelolaan yang telah dibayarnya. Pengelola apartemen yang tidak memungut biaya secara tidak transparan harus bertanggung jawab berdasarkan prinsip tanggung jawab berdasarkan Pasal 19 UUPK. Prinsip pertanggungjawaban yang telah dilanggar ialah tanggung jawab profesional. Tanggung jawab ini diartikan sebagai tanggung jawab hukum dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien (Kantaatmadja, 1996, h. 79). Tanggung jawab ini dapat timbul karena mereka tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum (Shidarta, 2006, h. 82).

Pasal 28 UUPK memperlihatkan bahwa prinsip tanggung jawab yang dianut dalam UUPK ialah prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Hal tersebut menyebabkan beban pembuktian pada unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

Penghuni yang mengalami kerugian akibat penarikan biaya pengelolaan yang tidak transparan berhak untuk meminta ganti rugi. Ganti rugi diatur dalam Pasal 19 ayat 2 UUPK. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sengketa yang terjadi dimasyarakat harus diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku. Penyelesaian sengketa dalam rusun sebelum menempuh jalur hukum harus diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 105 UU Rusun. Musyawarah dimaksudkan agar terciptanya titik terang untuk kedua belah pihak dan juga diberikannya ganti rugi secara langsung. Penjelasan Pasal 45 ayat (2) UUPK juga

menjelaskan bahwa para pihak mengusahakan melakukan penyelesaian damai terlebih dahulu tanpa melalui pengadilan atau BPSK.

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi dilakukan oleh BPSK. Konsumen dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK yang terdekat dengan tempat tinggal konsumen (Rahman, 2018, h. 33). Penyelesaian sengketa di BPSK dilakukan secara manual yaitu para pihak bertemu secara langsung dengan mediator atau arbiter (Riza & Abduh, 2019, h. 83). Para pihak sebelumnya memilih metode penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Pasal 52 huruf (a) UUPK, yaitu:

- a. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa yang fleksibel dan tidak mengikat serta melibatkan pihak netral yaitu mediator yang memudahkan negosiasi antara para pihak untuk membantu mereka dalam mencapai kompromi atau kesepakatan (Iqbal, 2018, h. 572). Jasa yang diberikan mediator adalah menawarkan dasar-dasar penyelesaian sengketa (Mutihah, 2018, h. 33).
- b. Konsiliasi adalah menyerahkan kepada pihak ketiga untuk memberikan pendapatnya tentang sengketa yang disampaikan oleh para pihak, akan tetapi pendapat dari konsiliator tidak mengikat sebagaimana yang ada pada arbitrase (Mutihah, 2015, h. 233).
- c. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Pengertian tersebut tercantum dalam Pasal 1 angka (3) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Para pihak dalam arbitrase dapat menunjuk arbiter dari anggota BPSK dari unsur pelaku usaha dan konsumen. Arbiter ketiga selanjutnya dipilih dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pemerintah sebagai ketua majelis (Rahman, 2018, h.31).

Para pihak yang telah menyelesaikan sengketa di BPSK tidak dapat mengajukan upaya banding karena berdasarkan Pasal 54 ayat (3) UUPK putusan majelis bersifat final dan mengikat. Pasal 56 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa para pihak yang menerima putusan BPSK diberikan waktu 7 hari sejak menerima putusan itu untuk melakukan eksekusi. Putusan BPSK dapat dieksekusi dengan meminta penetapan eksekusi pada pengadilan negeri di tempat tinggal konsumen yang dirugikan (Tami Rusli, 2012, h. 91). Kelalaian pelaku usaha dalam memenuhi putusan mengakibatkan diteruskannya putusan tersebut kepada penyidik untuk melakukan penyidikan sesuai hukum yang berlaku. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 56 ayat (4) UUPK. Para pihak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri paling lambat 14 hari setelah pemberitahuan BPSK sesuai Pasal 56 ayat (2) UUPK.

Pasal 45 ayat (1) UUPK menyatakan penyelesaian sengketa dapat diselesaikan di lingkungan peradilan umum dan melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Sengketa konsumen pada hal ini lebih mengacu kepada sengketa perdata. Pasal 46 UU PK menyatakan bahwa gugatan atas sengketa perdata dapat dilakukan secara:

1. Gugatan individual yaitu secara individu konsumen, dalam hal ini ialah penghuni apartemen, atau ahli warisnya yang merasa dirugikan.
2. Gugatan perwakilan kelompok yaitu pihak yang berpekar tidak hanya untuk dirinya sendiri, tetapi juga mewakili kelompok. Hal ini bisa terjadi karena mereka memiliki kepentingan yang sama. Gugatan perwakilan kelompok harus memenuhi empat syarat, yaitu: (Shidarta, 2006, h. 67)

- a. Jumlah penganut cukup banyak
- b. Adanya kesamaan soal hukum dan fakta antara pihak yang diwakilkan dan mewakili;
- c. Adanya kesamaan jenis tuntutan hukum dan dasar pembelaan; dan
- d. Adanya kelayakan pihak yang mewakili.

Gugatan kelompok dapat diwakilkan oleh PPPSRS atau pihak lain yang layak untuk mewakili dan memiliki kepentingan yang sama.

3. Gugatan *Legal standing* yaitu cara pengajuan gugatan secara perdata yang dilakukan oleh satu atau lebih lembaga swadaya masyarakat yang memenuhi syarat atau suatu tindakan atau perbuatan atau keputusan orang perorangan, lembaga atau pemerintah yang telah menimbulkan kerugian bagi masyarakat. (Mutihah, 2018, h. 221). Lembaga yang memenuhi syarat tersebut ialah Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (selanjutnya ditulis LPKSM). Hal tersebut tercantum dalam tugas LPKSM pada Pasal 44 ayat (2) UU PK, yaitu: menerima keluhan atau pengaduan konsumen.

Pengelola tidak hanya bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi tetapi juga dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin usaha/izin operasional pengelola. Pengelola Apartemen dapat dikenakan sanksi administratif dikarenakan telah memenuhi syarat pemberian teguran pada Pasal 102 ayat (1) huruf d Pergub No. 133 Tahun 2019. Sanksi administratif diberikan kepada pengelola apabila pengelola terbukti melakukan pelanggaran kewajiban setelah diminta keterangan, tidak diindahkannya teguran, peringatan pertama, dan peringatan kedua.

Penjelasan di atas menyimpulkan bahwa pengelolaharus melaksanakan tanggung jawab pelaku usaha dengan memberikan ganti rugi. Penghuni dapat meminta ganti rugi secara langsung maupun melakukan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara litigasi melalui peradilan umum maupun secara non litigasi melalui BPSK.

## **KESIMPULAN**

Dari analisis yang telah diuraikan maka dapat ditarik kesimpulan peran pemerintah terhadap pembinaan pengelola apartemen dalam menarik biaya pengelolaan apartemen yang tidak transparan ialah melalui DPRKP. Peran DPRKP tercantum dalam Pergub DPRKP, salah satunya ialah memberikan sosialisasi kepada penghuni dan pemilik apartemen di Jakarta terkait hak dan kewajiban dalam penarikan biaya pengelolaan. DPRKP juga berperan dalam menampung pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan rusun dan melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan rusun. DPRKP juga telah melakukan rapat untuk meminta keterangan mengenai penarikan biaya pengelolaan. DPRKP selanjutnya dapat memberikan sanksi administratif apabila terdapat pengelola apartemen yang tidak melaksanakan kewajibannya dan merugikan penghuni dan pemilik apartemen. Selanjutnya, tanggung jawab hukum pengelola apartemen terhadap penarikan biaya pengelolaan yang tidak transparan berdasarkan UUPK ialah harus melaksanakan tanggung jawab sebagai pelaku usaha berdasarkan Pasal 19 UUPK. Hal tersebut dikarenakan pengelola telah memungut iuran pengelolaan secara tidak transparan yang telah melanggar Pergub Pembinaan dan Pengelolaan. Penghuni dan pemilik apartemen dapat meminta ganti rugi secara langsung maupun melakukan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Pasal 45 UUPK dapat dilakukan dengan cara litigasi melalui peradilan umum maupun secara non litigasi melalui BPSK. Pengelola Apartemen dapat dikenakan sanksi administratif berupa

pencabutan izin usaha apabila terbukti melanggar surat teguran dan peringatan.

#### **SARAN**

Penulis memiliki saran yang dapat diberikan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, yaitu: apabila dalam pengawasan pemerintah dilapangan terjadi pelanggaran, pengelola yang melakukan pemungutan biaya pengelolaan secara tidak transparan dan tidak menghiraukan surat teguran, maka pemerintah harus tegas menjatuhkan sanksi administratif berupa pencabutan izin usaha/izin operasional pengelolaan. Selanjutnya, penghuni dan pemilik apartemen harus aktif dalam melaporkan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola apartemen yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu memberikan informasi terbuka dan transparan dalam penarikan biaya pengelolaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hanifah, Ida. (2020). Peran dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri. *Jurnal De Lega Lata*, 5(1), 10-23.
- Iqbal, Julian. (2018). Perlindungan Bagi Konsumen Online Marketplace Melalui Mekanisme Online Dispute Resolution. *Jurist-Diction*, 1(2), 557-578.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. (tanpa tahun). *Transparansi*, Diakses Pada Tanggal 28 Oktober 2019, melalui <https://www.kbbi.web.id/transparan>.
- Kantaatmadja, Komar. (1996). Tanggung Jawab Profesional. *Jurnal Era Hukum*, 3 (4), 1-13.
- Mutihah, Aulia. (2015). *Aspek Hukum dagang dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Baru.
- Mutihah, Aulia. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Rahman, Arif. (2018). Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Serang. *AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 21-48.
- Riza, Faisal dan Abduh Rachmad. (2019). Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi. *Jurnal De Lega Lata*, 4(1), 77-87.
- Rusli, Tami. (2012). Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Dan Pelaku Usaha Menurut Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Keadilan Progresif*, 3(1), 87-102.
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji Sri. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Sumardjono, Maria. (1989). *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.
- Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. (2016). *Mencermati Masalah Rusun*, Diakses Pada Tanggal 28 Oktober 2019, melalui <https://ylki.or.id/2016/05/mencermati-masalah-rumah-susun/>.
- Yusrizal, Muhammad. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *De Lega Lata*, 2(1), 113-138.
- Worldometers. (2019). *Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, Terbesar Keempat Di Dunia*, Diakses pada tanggal 27 Oktober 2019, melalui <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>.
- Undang Undang Dasar 1945.
- Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 266 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Dinas Koperasi, Usaha Kecil, Dan Menengah Serta Perdagangan.
- Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang

Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.