

REDEFINISI BATAS KEWENANGAN BADAN PENGELOLA APARTEMEN DALAM PEMUTUSAN UTILITAS DASAR DALAM PERSPEKTIF *CONSUMER PROTECTION* DAN *HUMAN RIGHTS*

Robert L Simanungkalit^{1*}, Ruby W H Oktolina Samosir², Edmon Derson Simamora³, Appe Hutauruk⁴, Hotman Sinambela⁵

^{1,2,4,5} Universitas Mpu Tantular

³ Universitas Terbuka

^{1,2,4,5} Jl. Cipinang Besar No.2, RT.5/RW.1, Cipinang Besar Utara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 13410, Indonesia.

³ Jl. Cabe Raya, Pondok Cabe, Pamulang, Tangerang Selatan 15437, Indonesia.

Email : robertsky0101@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received,
28 February 2026
Revised,
24 March 2026
Accepted,
29 March 2026

Kata Kunci: Badan
Pengelola, Eigenrichting,
Perlindungan Konsumen,
Rumah Susun, Utilitas
Dasar.

Keywords: Management
Agency, Eigenrichting,
Consumer Protection,
Apartments, Basic
Utilities.

Abstrak

Artikel ini menganalisis keabsahan tindakan tersebut melalui pendekatan yuridis normatif dengan pisau analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), hukum perjanjian, dan hukum pidana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan utilitas vital sebagai “alat sandera” merupakan bentuk penyalahgunaan relasi kuasa (abuse of power) dan dikategorikan sebagai tindakan main hakim sendiri (eigenrichting). Klausula dalam House Rules yang melegitimasi tindakan tersebut dinyatakan batal demi hukum karena melanggar larangan klausula baku dalam Pasal 18 UUPK dan bertentangan dengan asas kepatutan. Penulisan ini merekomendasikan perlunya intervensi regulator untuk melakukan standarisasi tata tertib hunian guna menjamin hak dasar konsumen tanpa menegasikan hak finansial pengelola melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih beradab dan proporsional.

Abstract

This article analyzes the legitimacy of these actions through a normative juridical approach using Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (UUPK), contract law, and criminal law. The results of the study indicate that the use of vital utilities as a “hostage tool” constitutes a form of abuse of power and is categorized as vigilantism (eigenrichting). The clause in the House Rules that legitimizes these actions is declared null and void because it violates the prohibition on standard clauses in Article 18 of the UUPK and contradicts the principle of propriety. This paper recommends the need for regulatory intervention to standardize residential regulations to guarantee basic consumer rights without negating the financial rights of managers through a more civilized and proportional dispute resolution mechanism.

PENDAHULUAN

Konstitusionalitas hak atas tempat tinggal yang layak telah ditegaskan secara eksplisit dan tidak dapat ditawar dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan ini mengamanatkan bahwa setiap warga negara memiliki hak asasi yang fundamental atas kehidupan yang sejahtera, tempat tinggal, serta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Sebagai manifestasi dari mandat konstitusi tersebut, Pemerintah Republik Indonesia menanggung kewajiban untuk merealisasikan pemenuhan kebutuhan dasar ini dengan mengundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai instrumen regulasi utama (Tobing, 2019).

Secara substansial, penyelenggaraan perumahan diproyeksikan sebagai upaya holistik untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia sekaligus menjadi instrumen strategis untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat. Tanggung jawab penyelenggaraan ini bersifat kolaboratif, melibatkan peran aktif dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, hingga pelibatan sektor swasta. Seiring dengan tingginya laju urbanisasi, keterbatasan lahan perkotaan, dan meningkatnya kebutuhan hunian, klasifikasi pembangunan perumahan kini secara masif bergeser dan mencakup rumah susun atau apartemen. Implementasi pembangunan hunian vertikal ini wajib memenuhi parameter normatif yang ketat, mencakup aspek tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi lokal, serta wajib mengintegrasikan standar keselamatan, keamanan, dan kepatuhan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Dewi, 2025).

Dalam ekosistem rumah susun yang modern dan kompleks ini, secara otomatis terbangun relasi hukum yang dinamis antara penghuni (pemilik atau penyewa unit) dan badan pengelola. Secara doktrinal, interaksi yang tercipta ini memenuhi seluruh unsur subjek hukum yang tunduk dan diatur secara imperatif dalam payung Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Badan pengelola, baik yang bernaung di bawah entitas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) maupun entitas operator profesional yang ditunjuk, memiliki kualifikasi yuridis yang sah sebagai Pelaku Usaha. Kapasitas hukum ini melekat kuat karena keterlibatan dan aktivitas komersial mereka dalam penyediaan jasa manajemen aset, pemeliharaan fasilitas bersama, serta pengelolaan utilitas dasar yang bertujuan memberikan nilai tambah bagi penghuni hunian.

Di sisi lain spektrum hukum, pemilik unit memegang status hukum yang mutlak sebagai Konsumen. Mereka bertindak dalam kapasitasnya sebagai pengguna akhir (*end-user*) atas jasa pengelolaan properti yang bersifat berbayar melalui skema kewajiban Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Pengakuan status pemilik unit sebagai konsumen ini membawa implikasi hukum yang sangat fundamental terkait batasan kewenangan manajerial yang dimiliki oleh pihak pengelola. Efisiensi operasional dari kacamata manajemen properti tidak boleh dalam keadaan apapun menegasikan prinsip transparansi dan akuntabilitas yang merupakan manifestasi hak dasar konsumen (Pratama, 2021).

Namun, dalam dinamika operasionalnya sehari-hari, sering kali terjadi ketimpangan relasi kuasa yang tajam (*power asymmetry*) antara pengelola dan penghuni. Secara sosiologis, penghuni kerap terjebak dalam posisi tawar yang sangat lemah, di mana mereka dihadapkan pada skema *take it or leave it* (ambil atau tinggalkan) saat proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun *House Rules* (Tata Tertib). Hal ini menegasikan ruang negosiasi yang adil bagi konsumen (Saputra & Wulandari, 2020).

Instrumen regulasi internal apartemen tersebut umumnya disusun secara sepihak (*unilateral*) oleh pihak pengembang atau pengelola melalui mekanisme kontrak adhesi. Dari perspektif manajemen konflik, pengadopsian tata tertib hunian melalui kontrak yang berat sebelah ini menciptakan dominasi pihak pengelola. Pengelola sering kali berlindung di balik *House Rules* yang kaku untuk membenarkan segala bentuk kebijakan operasional dan penetapan sanksi administratif, tanpa tunduk pada standar perlindungan konsumen yang sejatinya melarang adanya dominasi sepihak yang eksploitatif.

Permasalahan paling krusial dan meresahkan muncul ketika pengelola menggunakan akses terhadap utilitas vital seperti tindakan memutus aliran air bersih dan listrik sebagai “alat sandera” untuk memaksa penghuni menyelesaikan tunggakan utang perdata, khususnya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Padahal, harus dipahami secara fundamental bahwa air dan listrik bukanlah sekadar komoditas dagang komersial biasa, melainkan utilitas dasar yang bersinggungan langsung dengan hak asasi manusia dan pemenuhan hak atas penghidupan yang layak.

Tunggakan IPL sejatinya murni merupakan sengketa wanprestasi dalam ranah hukum perdata yang seharusnya diselesaikan melalui mekanisme hukum beradab seperti somasi atau gugatan ke pengadilan. Menjadikan pemutusan kebutuhan dasar penyokong kehidupan sebagai instrumen penagihan utang adalah tindakan yang sama sekali tidak proporsional dan mencerminkan ketiadaan iktikad baik. Tidak ada korelasi hukum langsung yang membenarkan pemutusan hak konsumsi listrik privat penghuni hanya karena adanya keterlambatan pembayaran biaya lingkungan komunal.

Legitimasi pemutusan utilitas tersebut biasanya disandarkan pada klausula baku di dalam *House Rules*. Ditinjau dari perspektif hukum perlindungan konsumen, pencantuman klausula semacam ini mengandung cacat yuridis fundamental yang mencederai prinsip keadilan berkontrak. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK, pelaku usaha dilarang keras mencantumkan klausula baku yang memberikan wewenang atau kuasa untuk

melakukan tindakan sepihak terhadap barang atau jasa yang dikonsumsi oleh konsumen. Jika batasan imperatif ini dilanggar, maka demi hukum (*null and void*), klausula tersebut dinyatakan batal dan dianggap tidak pernah ada, karena bertentangan dengan undang-undang serta asas kepatutan.

Lebih jauh lagi, tindakan mencabut meteran atau memutus aliran secara paksa tanpa adanya alas hak eksekutorial yang sah dari pengadilan tidak dapat dibenarkan dan dikategorikan sebagai tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*). Tindakan sewenang-wenang ini melampaui ranah keperdataan dan berpotensi kuat memenuhi unsur delik pidana. Pengelola yang sengaja membuat fasilitas meteran menjadi tidak dapat dipakai dapat dijerat dengan Pasal 406 KUHP tentang perusakan barang. Selain itu, penggunaan tekanan psikis berupa pemutusan utilitas untuk memaksa penghuni melunasi utang juga berpotensi memenuhi rumusan delik dalam Pasal 335 KUHP tentang pemaksaan (Hidayat, 2025).

Ironisnya, eskalasi konflik ini kerap menemui jalan buntu akibat keterlibatan minimalis dari Pemerintah Daerah yang terjebak dalam kesesatan yuridis. Dengan dalih menghormati AD/ART PPPSRS sebagai sekadar urusan rumah tangga atau “urusan internal”, otoritas daerah kerap menunjukkan sikap pasif yang mengarah pada pembiaran (*omission*) atau maladministrasi. Padahal, berdasarkan asas fundamental *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, status hukum AD/ART maupun aturan internal pengelola tidak memiliki sedikit pun legitimasi untuk menganulir atau mengesampingkan hukum publik yang berlaku universal seperti UUPK dan KUHP.

Berangkat dari problematika sistemik tersebut, artikel ini disusun dengan tujuan untuk mengkaji, membongkar, dan menganalisis secara mendalam keabsahan tindakan pemutusan utilitas dasar oleh badan pengelola apartemen dalam perspektif Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*) dan Hak Asasi Manusia (*Human Rights*). Tulisan ini berupaya mendekonstruksi klausula baku yang cacat hukum, guna merekomendasikan perlunya intervensi regulator untuk menstandarisasi tata tertib hunian. Hal ini krusial untuk menjamin hak dasar konsumen agar tidak direnggut secara paksa, tanpa harus menegasikan hak finansial pengelola, melainkan dengan mendorong penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang jauh lebih proporsional, berkeadilan, dan beradab.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini dipilih untuk mengevaluasi dan menganalisis keabsahan tindakan sepihak badan pengelola apartemen melalui penelusuran asas-asas hukum, doktrin, serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pisau analisis utama yang digunakan untuk membedah permasalahan ini adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), instrumen hukum perjanjian dalam ruang lingkup hukum perdata, serta ketentuan hukum pidana. Bahan hukum yang digunakan mencakup regulasi primer, di antaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Analisis juga didukung oleh regulasi terkait perumahan dan rumah susun, seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Melalui metode ini, penelitian akan menelaah klausula-klausula baku di dalam *House Rules* yang memberikan wewenang diskresioner kepada pengelola untuk menghentikan utilitas, guna menilai kesesuaiannya dengan larangan pencantuman klausula baku pada Pasal 18 UUPK serta asas kepatutan dalam hukum perjanjian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Pemilik Unit dalam Rezim Perlindungan Konsumen

Dalam ekosistem rumah susun yang kompleks, relasi hukum yang terbangun antara penghuni dan badan pengelola secara otomatis mengaktifkan instrumen perlindungan konsumen yang bersifat imperatif. Secara doktrinal, interaksi ini memenuhi seluruh unsur subjek hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Badan Pengelola, baik dalam entitas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) maupun operator profesional yang ditunjuk memiliki kualifikasi yuridis sebagai Pelaku Usaha. Kapasitas ini melekat karena keterlibatan mereka dalam penyediaan jasa manajemen aset, pemeliharaan fasilitas bersama, serta pengelolaan utilitas yang bertujuan memberikan nilai tambah bagi penghuni. Sebaliknya, pemilik unit memegang status hukum sebagai Konsumen dalam kapasitasnya sebagai pengguna akhir (*end-user*) atas jasa pengelolaan properti yang bersifat berbayar melalui skema Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL).

Konstitusionalitas hak atas tempat tinggal yang layak ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mengamanatkan bahwa setiap warga negara berhak atas kehidupan yang sejahtera serta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Sebagai manifestasi dari mandat konstitusi tersebut, Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai instrumen regulasi utama. Secara substansial, UU No. 1 Tahun 2011 memproyeksikan penyelenggaraan perumahan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia sekaligus instrumen untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat.

Tanggung jawab penyelenggaraan ini bersifat kolaboratif, yang melibatkan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, hingga sektor swasta. Berdasarkan Pasal 34 ayat (1) dan Pasal 38 UU No. 1 Tahun 2011, klasifikasi pembangunan perumahan mencakup rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun/apartemen. Implementasi pembangunan tersebut wajib memenuhi parameter normatif yang mencakup aspek tipologi, ekologi, budaya, dan dinamika ekonomi lokal, serta wajib mengintegrasikan standar keselamatan, keamanan, dan kepatuhan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Pengakuan status pemilik unit sebagai konsumen ini membawa implikasi hukum yang fundamental terkait batasan kewenangan manajerial. Dalam perspektif konsultan manajemen properti, efisiensi operasional tidak boleh menegasikan prinsip transparansi dan akuntabilitas yang menjadi hak dasar konsumen. Oleh karena itu, segala bentuk kebijakan operasional, termasuk penetapan sanksi administratif, wajib tunduk pada standar perlindungan konsumen yang melarang adanya dominasi sepihak yang eksploitatif. Sebagai problem solver di bidang hukum, penting untuk memahami bahwa hubungan ini bersifat asimetris; di mana terdapat ketergantungan konsumen pada pengelola terkait akses kebutuhan vital seperti air dan listrik. Kondisi asimetri ini mengharuskan adanya intervensi hukum guna mencegah penyalahgunaan posisi dominan oleh pengelola yang sering kali berlindung di balik House Rules atau perjanjian standar yang kaku.

Setiap klausula dalam tata tertib hunian yang memberikan wewenang diskresioner kepada pengelola untuk melakukan tindakan sepihak atas utilitas dasar konsumen dikategorikan sebagai klausula baku yang cacat secara hukum. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK, pelaku usaha dilarang keras mencantumkan klausula yang memberikan kuasa untuk melakukan tindakan sepihak terhadap barang atau jasa yang dikonsumsi. Jika batasan ini dilanggar, maka demi hukum, klausula tersebut dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan mengikat (*null and void*), karena bertentangan dengan asas kepatutan dan ketertiban umum. Pendekatan konsultatif yang solutif harus mendorong pengelola untuk beralih dari pola manajemen yang represif menuju tata kelola properti yang berbasis pada kepatuhan hukum (*legal compliance*) dan pemenuhan hak-hak konsumen, guna memitigasi risiko gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maupun jeratan pidana terkait pemaksaan dan perusakan aset.

Dekonstruksi Klausula Baku dan Ketimpangan Relasi Kuasa

Seringkali, legitimasi pemutusan listrik dan air bersumber pada *House Rules* atau Tata Tertib yang disusun secara sepihak oleh pengelola (kontrak adhesi). Dari perspektif hukum perlindungan konsumen, klausula ini mengandung cacat yuridis yang mendasar:

1. Pelanggaran Pasal 18 UUPK : Larangan mencantumkan klausula baku yang memberikan kuasa untuk melakukan tindakan sepihak terhadap barang/jasa yang dinikmati konsumen adalah harga mati.
2. Batal Demi Hukum : Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara jo. Pasal 18 ayat (3) UUPK, kesepakatan yang sebabnya terlarang atau bertentangan dengan undang-undang dianggap tidak pernah ada.
3. Asimetri Kekuasaan : Secara sosiologis, penghuni sering berada dalam posisi “ambil atau tinggalkan” (*take it or leave it*) saat menandatangani PPJB atau *House Rules*, sehingga negara melalui regulasi harus hadir untuk menyeimbangkan ketimpangan ini.

Legitimasi tindakan pemutusan aliran listrik dan air oleh pengelola sering kali didasarkan pada *House Rules* atau Tata Tertib yang disusun secara unilateral melalui mekanisme kontrak adhesi. Ditinjau dari perspektif hukum perlindungan konsumen, pencantuman klausula semacam ini mengandung cacat yuridis fundamental yang mencederai prinsip keadilan berkontrak. Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), terdapat larangan imperatif bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang memberikan wewenang sepihak untuk melakukan tindakan tertentu terhadap barang atau jasa yang dinikmati oleh konsumen. Pelanggaran terhadap larangan ini berimplikasi pada status hukum klausula tersebut yang dinyatakan batal demi hukum (*null and void*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (3) UUPK *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara, karena mengandung sebab yang terlarang dan bertentangan dengan undang-undang.

Secara sosiologis, fenomena ini merefleksikan adanya asimetri kekuasaan yang tajam antara pengelola dan penghuni. Dalam proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun *House Rules*, penghuni kerap berada dalam posisi tawar yang lemah dengan skema *take it or leave it* (ambil atau tinggalkan), yang menegasikan ruang negosiasi bagi konsumen. Dalam praktiknya, legitimasi pemutusan aliran listrik dan air sering kali didasarkan pada *House Rules* atau Tata Tertib yang disusun secara sepihak oleh pengelola melalui mekanisme kontrak adhesi. Namun, dari perspektif hukum perlindungan konsumen, klausula ini mengandung cacat yuridis yang mendasar dan melanggar larangan imperatif dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Larangan mencantumkan klausula baku yang memberikan wewenang sepihak kepada pelaku usaha untuk melakukan tindakan hukum terhadap barang atau jasa yang dinikmati konsumen adalah “harga mati” yang tidak dapat disimpangi. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara *juncto* Pasal 18 ayat (3) UUPK, setiap kesepakatan yang mengandung sebab terlarang atau bertentangan dengan undang-undang secara otomatis berstatus batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada sejak semula.

Ketimpangan ini semakin diperparah oleh kesalahan fundamental dalam pendefinisian “risiko” yang tertuang di dalam klausula-klausula tersebut. Dalam doktrin hukum perdata, risiko seharusnya hanya mengatur mengenai kerugian yang timbul akibat peristiwa di luar kendali para pihak (*force majeure*) atau tindakan pihak

ketiga yang tidak dapat diantisipasi, bukan kerugian yang bersumber dari kesalahan operasional atau kelalaian salah satu pihak. Penggunaan terminologi risiko untuk membenarkan tindakan sepihak pengelola menunjukkan adanya miskonsepsi hukum yang fatal. Hal ini mengindikasikan bahwa draf perjanjian tersebut disusun tanpa landasan teori hukum perdata yang tepat, di mana definisi risiko dicampuradukkan dengan mekanisme sanksi sepihak.

Secara sosiologis, fenomena ini merefleksikan asimetri kekuasaan yang tajam, di mana penghuni terjebak dalam posisi *take it or leave it* saat menandatangani PPJB atau *House Rules*. Ketidakmampuan pengelola dalam membedakan antara mitigasi risiko murni dan tindakan sewenang-wenang membuktikan bahwa negara harus hadir melalui regulasi yang lebih ketat. Dekonstruksi terhadap klausula baku ini menjadi krusial untuk menyeimbangkan relasi kuasa yang timpang, sekaligus memastikan bahwa instrumen hukum tidak disalahgunakan oleh pihak yang memiliki posisi tawar lebih tinggi hanya demi melegitimasi tindakan yang secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan.

1. Transformasi dari “Pengalihan Tanggung Jawab” ke “Pembatasan Kewajiban”

Masalah utama dalam klausula baku adalah upaya pelaku usaha untuk memindahkan beban kesalahan (*liability*) kepada konsumen secara sepihak. Agar aman secara operasional namun tetap sah secara hukum, penyusunan klausula tidak boleh menggunakan diksi “Pengelola Tidak Bertanggung Jawab”, melainkan harus fokus pada “Kewajiban Mitigasi oleh Konsumen”. Dalam hukum perdata, pelaku usaha tetap memiliki kewajiban menjaga (*duty of care*). Namun, kewajiban ini dibatasi oleh kepatutan.

2. Dekonstruksi Klausula Baku dan Ketimpangan Relasi Kuasa: Tinjauan Yuridis atas Doktrin Risiko dalam Pengelolaan Apartemen

Dalam dinamika pengelolaan apartemen, legitimasi tindakan sepihak pengelola seperti keputusan aliran utilitas sering kali berlandung di balik *House Rules* yang disusun secara unilateral melalui mekanisme kontrak adhesi. Namun, jika dibedah secara akademik, fenomena ini menunjukkan adanya miskonsepsi hukum yang mendalam, terutama terkait penerapan doktrin risiko dan kepatutan dalam hukum perdata. Perspektif hukum perlindungan konsumen melalui Pasal 18 UUPK telah menetapkan batasan imperatif bahwa setiap klausula yang membebaskan tanggung jawab pelaku usaha atas kelalaiannya sendiri atau memberikan kuasa tindakan sepihak terhadap jasa yang dinikmati konsumen adalah batal demi hukum. Cacat yuridis ini sering kali muncul karena draf perjanjian tidak disusun dengan presisi hukum, melainkan sekadar instrumen kekuasaan untuk menekan konsumen dalam posisi *take it or leave it*.

Ketimpangan relasi kuasa ini semakin diperparah oleh kesalahan fatal dalam mendefinisikan risiko di dalam kontrak. Dalam doktrin hukum perdata yang murni, risiko seharusnya hanya mengatur kerugian akibat peristiwa di luar kendali para pihak atau *force majeure*, bukan sebagai alat untuk melegitimasi kegagalan operasional atau sanksi sepihak. Penggunaan frasa yang membebaskan pengelola dari segala tuntutan secara absolut mencerminkan ketiadaan pemahaman atas prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*). Sebagai bentuk dekonstruksi, formulasi kalimat dalam perjanjian pengelolaan harus dikembalikan pada koridor hukum yang presisi dengan mengedepankan prinsip timbal balik dan mitigasi risiko yang proporsional.

Pendekatan yang lebih informatif dan sesuai dengan kaidah hukum perdata adalah dengan menempatkan pemenuhan kewajiban konsumen, seperti pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sebagai prasyarat keberlangsungan prestasi. Alih-alih menggunakan diksi sanksi yang bersifat menghukum, klausula yang tepat harus menjelaskan bahwa ketersediaan utilitas merupakan prestasi yang bergantung pada kontribusi finansial penghuni. Dalam logika ini, jika penghuni gagal memenuhi kewajibannya, maka terjadi kontribusi kesalahan dari sisi konsumen (*contributory negligence*) yang mengakibatkan terhentinya layanan secara logis karena ketiadaan biaya operasional. Dengan demikian, penghentian layanan utilitas tidak lagi dipandang sebagai tindakan sewenang-wenang pengelola, melainkan sebagai beban risiko yang lahir dari kelalaian penghuni itu sendiri sesuai dengan prinsip kepatutan hukum.

Pada akhirnya, keabsahan sebuah klausula baku tidak diukur dari seberapa kuat pengelola dapat membatasi tanggung jawabnya, melainkan pada sejauh mana klausula tersebut mencerminkan itikad baik dan keseimbangan kontrak. Bahasa hukum yang digunakan harus mampu memperjelas pembagian tanggung jawab secara adil tanpa menegasikan hak-hak dasar konsumen. Melalui redefinisi yang tepat, hubungan antara penghuni dan pengelola dapat ditarik kembali pada esensi asas *pacta sunt servanda* yang sehat, di mana janji harus ditepati sepanjang ia lahir dari kebebasan berkontrak yang dijalankan dalam koridor hukum dan tidak mencederai rasa keadilan.

Oleh karena itu, kehadiran negara melalui regulasi yang ketat menjadi urgensi yuridis untuk menyeimbangkan ketimpangan relasi kuasa tersebut sekaligus menjamin perlindungan hak-hak dasar penghuni dari tindakan sewenang-wenang yang berlandung di balik formalitas kontrak.

Tinjauan Proporsionalitas Sanksi dan Hak Asasi Manusia

Air dan listrik bukan sekadar komoditas dagang, melainkan utilitas vital yang menyangkut hak asasi manusia dan penghidupan yang layak. Menjadikan kebutuhan dasar sebagai instrumen penagihan utang perdata (IPL) adalah tindakan yang tidak proporsional.

Tunggakan IPL merupakan sengketa wanprestasi yang seharusnya diselesaikan melalui mekanisme somasi dan gugatan, bukan dengan merampas hak hidup penghuni secara langsung tanpa putusan pengadilan.

1. Kualifikasi *Eigenrichting* dan Risiko Pidana bagi Pengelola

Tindakan mencabut meteran atau memutus aliran secara paksa tanpa alasan hak eksekutorial dari pengadilan dikategorikan sebagai *main hakim sendiri* (*eigenrichting*). Hal ini berpotensi memenuhi unsur delik dalam:

a. Pasal 406 KUHP (Perusakan)

Sengaja membuat fasilitas atau meteran menjadi tidak dapat dipakai oleh pihak yang berhak.

b. Pasal 335 KUHP (Pemaksaan)

Menggunakan intimidasi atau tekanan fisik/psikis untuk memaksa penghuni melakukan sesuatu (membayar utang).

Dalam dinamika pengelolaan apartemen, legitimasi tindakan sepihak pengelola seperti pemutusan aliran utilitas sering kali berlindung di balik *House Rules* yang disusun secara unilateral melalui mekanisme kontrak adhesi. Namun, jika dibedah secara akademik, fenomena ini menunjukkan adanya miskonsepsi hukum yang mendalam, terutama terkait penerapan doktrin risiko dan kepatutan dalam hukum perdata. Perspektif hukum perlindungan konsumen melalui Pasal 18 UUPK telah menetapkan batasan imperatif bahwa setiap klausula yang membebaskan tanggung jawab pelaku usaha atas kelalaiannya sendiri atau memberikan kuasa tindakan sepihak terhadap jasa yang dinikmati konsumen adalah batal demi hukum. Cacat yuridis ini sering kali muncul karena draf perjanjian tidak disusun dengan presisi hukum, melainkan sekadar instrumen kekuasaan untuk menekan konsumen dalam posisi *take it or leave it*.

Ketimpangan relasi kuasa ini semakin diperparah oleh kesalahan fatal dalam mendefinisikan risiko di dalam kontrak. Dalam doktrin hukum perdata yang murni, risiko seharusnya hanya mengatur kerugian akibat peristiwa di luar kendali para pihak atau *force majeure*, bukan sebagai alat untuk melegitimasi kegagalan operasional atau sanksi sepihak. Penggunaan frasa yang membebaskan pengelola dari segala tuntutan secara absolut mencerminkan ketiadaan pemahaman atas prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*). Sebagai bentuk dekonstruksi, formulasi kalimat dalam perjanjian pengelolaan harus dikembalikan pada koridor hukum yang presisi dengan mengedepankan prinsip timbal balik dan mitigasi risiko yang proporsional.

Lebih jauh lagi, tindakan pemutusan aliran secara paksa atau pencabutan meteran tanpa adanya alasan hak eksekutorial dari pengadilan dapat dikualifikasikan sebagai tindakan *main hakim sendiri* atau *eigenrichting*. Secara akademik, tindakan ini melampaui ranah perdata dan berpotensi memasuki ranah hukum pidana. Pengelola yang secara sengaja membuat fasilitas atau meteran menjadi tidak dapat berfungsi oleh pihak yang berhak dapat dijerat dengan Pasal 406 KUHP terkait perusakan barang. Selain itu, penggunaan intimidasi atau tekanan fisik maupun psikis untuk memaksa penghuni melakukan sesuatu, seperti membayar tunggakan, juga berpotensi memenuhi unsur delik dalam Pasal 335 KUHP tentang pemaksaan. Hal ini menegaskan bahwa kesepakatan dalam klausula baku tidak serta merta memberikan imunitas hukum bagi pengelola untuk mengabaikan prosedur hukum acara yang berlaku.

Pendekatan yang lebih informatif dan sesuai dengan kaidah hukum perdata adalah dengan menempatkan pemenuhan kewajiban konsumen sebagai prasyarat keberlangsungan prestasi. Alih-alih menggunakan diksi sanksi yang bersifat menghukum dan berisiko pidana, klausula yang tepat harus menjelaskan bahwa ketersediaan utilitas merupakan prestasi yang bergantung pada kontribusi finansial penghuni. Dalam logika ini, jika penghuni gagal memenuhi kewajibannya, maka terjadi kontribusi kesalahan dari sisi konsumen (*contributory negligence*) yang mengakibatkan terhentinya layanan secara logis karena ketiadaan biaya operasional. Dengan demikian, penghentian layanan utilitas tidak lagi dipandang sebagai tindakan sewenang-wenang pengelola, melainkan sebagai beban risiko yang lahir dari kelalaian penghuni itu sendiri sesuai dengan prinsip kepatutan hukum.

Pada akhirnya, keabsahan sebuah klausula baku tidak diukur dari seberapa kuat pengelola dapat membatasi tanggung jawabnya, melainkan pada sejauh mana klausula tersebut mencerminkan itikad baik dan keseimbangan kontrak. Bahasa hukum yang digunakan harus mampu memperjelas pembagian tanggung jawab secara adil tanpa menegasikan hak-hak dasar konsumen maupun melanggar batasan-batasan pidana. Melalui redefinisi yang tepat, hubungan antara penghuni dan pengelola dapat ditarik kembali pada esensi asas *pacta sunt servanda* yang sehat, di mana janji harus ditepati sepanjang ia lahir dari kebebasan berkontrak yang dijalankan dalam koridor hukum dan tidak mencederai rasa keadilan.

2. Maladministrasi dan Kesesatan Yuridis Pemerintah Daerah

Sikap pasif Pemerintah Daerah yang mendalilkan sengketa ini sebagai “urusan internal” berdasarkan AD/ART PPPSRS merupakan bentuk pembiaran (*omission*). Secara hierarki hukum (*Lex Superior Derogat Legi Inferiori*), AD/ART atau Perda tidak memiliki kapasitas untuk mengesampingkan hukum publik seperti UUPK dan KUHP. Eskalasi konflik antara penghuni dan pengelola apartemen sering kali berakar pada penggunaan klausula baku yang bersifat restriktif dan unilateral. Dari perspektif manajemen

konflik, pengadopsian tata tertib hunian melalui kontrak adhesi menciptakan asimetri kekuasaan yang tajam, di mana penghuni ditempatkan pada posisi tawar yang lemah tanpa ruang negosiasi yang memadai. Meskipun asas kebebasan berkontrak diakui dalam Pasal 1338 KUH Perdata, klausul eksonerasi tidak dapat diberlakukan apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, serta asas itikad baik. Pembatasan paling tegas terdapat dalam Pasal 18 UUPK yang melarang pencantuman klausul baku yang menghapus atau membatasi tanggung jawab pelaku usaha. Ketentuan ini diperkuat oleh regulasi sektoral seperti POJK 1/POJK.07/2013, aturan perhubungan udara, dan berbagai ketentuan lain yang menegaskan bahwa tanggung jawab pelaku usaha tidak dapat dialihkan melalui perjanjian. Secara yuridis, dominasi satu pihak ini termanifestasi dalam klausula eksonerasi yang berupaya meniadakan tanggung jawab pengelola atas kelalaian operasional. Padahal, Pasal 18 UUPK secara imperatif melarang setiap substansi perjanjian yang memindahkan beban kesalahan pelaku usaha kepada konsumen, menjadikannya cacat hukum sejak dalam kandungan. Penyusunan instrumen hukum yang mengabaikan prinsip-prinsip perlindungan konsumen ini bukan hanya memicu ketidakpastian hukum, tetapi juga menjadi pemicu utama disfungsi hubungan antara para pemangku kepentingan.

Kegagalan dalam mengelola potensi konflik ini sering kali diperparah oleh kesalahan fundamental dalam interpretasi doktrin risiko perdata. Banyak instrumen pengelolaan salah kaprah dalam memposisikan sanksi operasional seolah-olah sebagai “risiko” murni. Dalam hukum perdata yang presisi, risiko merupakan beban kerugian akibat peristiwa di luar jangkauan kehendak manusia (*force majeure*), bukan alat pembenaran atas tindakan sepihak (*unilateral action*) yang lahir dari kelalaian. Ketika pengelola melakukan tindakan ekstrim seperti pencabutan meteran utilitas tanpa kekuatan eksekutorial pengadilan, tindakan tersebut bertransformasi menjadi *eigenrichting* atau main hakim sendiri. Secara manajerial, ini merupakan kegagalan penyelesaian sengketa yang bersifat destruktif karena berpotensi menyeret pengelola ke dalam jerat pidana, khususnya delik perusakan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 406 KUHP maupun delik pemaksaan dalam Pasal 335 KUHP.

Kondisi konflik ini sering kali menemui jalan buntu akibat keterlibatan minimalis dari Pemerintah Daerah yang terjebak dalam kesesatan yuridis. Dengan dalih menghormati AD/ART P3SRS sebagai urusan internal, otoritas daerah kerap melakukan pembiaran (*omission*) yang mengarah pada maladministrasi. Padahal, berdasarkan asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, status hukum AD/ART tidak memiliki legitimasi untuk menganulir hukum publik seperti UUPK dan KUHP. Dalam manajemen konflik publik, sikap pasif ini justru mempermanenkan ketidakadilan sistemik. Pemerintah seharusnya hadir sebagai regulator yang memastikan bahwa setiap regulasi internal gedung tetap selaras dengan hierarki hukum yang lebih tinggi, guna mencegah eskalasi sengketa perdata menjadi krisis ketertiban umum.

Solusi preventif untuk meredam potensi benturan ini adalah dengan mereformasi bahasa hukum dalam kontrak pengelolaan menuju format yang lebih proporsional dan berorientasi pada kemitraan. Transformasi dari diksi “pembebasan tanggung jawab” menjadi “distribusi kewajiban” merupakan kunci utama. Pengelola perlu menempatkan pemenuhan kewajiban iuran (IPL) sebagai prasyarat operasional yang bersifat timbal balik (*reciprocal*). Melalui pendekatan ini, penghentian layanan akibat kegagalan kontribusi finansial penghuni dapat dikualifikasikan sebagai konsekuensi logis dari kontribusi kesalahan konsumen (*contributory negligence*). Dengan mengedepankan prinsip itikad baik dan transparansi, hubungan antara penghuni dan pengelola dapat ditarik kembali ke dalam koridor *pacta sunt servanda* yang berkeadilan, di mana stabilitas hunian terjaga bukan melalui ancaman kekuatan sepihak, melainkan melalui kepatuhan hukum yang seimbang.

Tabel 1. Dekonstruksi Klausula Baku dan Mitigasi Risiko Eksonerasi

ASPEK PERBANDINGAN	KLAIM BADAN PENGELOLA (HOUSE RULES)	BATASAN HUKUM POSITIF (UUPK, KUHPERDATA, KUHP)	ANALISIS YURIDIS & KONSEKUENSI
LANDASAN KEABSAHAN	Berdasarkan kesepakatan dalam PPJB atau AD/ART PPPSRS	Pasal 1337 KUHPerdata: Perjanjian batal demi hukum jika bertentangan dengan UU	House Rules adalah statuta privat; tidak boleh melegalkan pelanggaran hak asasi atau tindak pidana

KLAUSULA BAKU	Hak memutus utilitas secara sepihak jika konsumen menunggak IPL	Pasal 18 ayat (1) huruf d uupk: melarang klausula yang memberi kuasa tindakan sepihak atas barang/jasa konsumen	Klausula tersebut batal demi hukum (<i>nietig</i>) karena melanggar larangan imperatif dalam UUPK
STATUS UTILITAS (AIR/LISTRIK)	Dianggap sebagai alat penekan (<i>leverage</i>) untuk penagihan utang	Hak atas kebutuhan dasar dan penghidupan yang layak bagi setiap warga negara	Pengelola hanyalah perantara distribusi; keputusan akses tanpa izin otoritas terkait adalah pelanggaran hak subjektif
MEKANISME EKSEKUSI	Eksekusi langsung (<i>Parate Executie</i>) tanpa melibatkan pihak ketiga/pengadilan	Larangan <i>Eigenrichting</i> (<i>Main Hakim Sendiri</i>). Eksekusi harus melalui putusan pengadilan	Tindakan ini memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara (PMH) dan potensi delik Pasal 406 serta 335 KUHP
KORELASI PRESTASI	Pemutusan listrik/air sebagai sanksi atas tunggakan IPL (<i>Biaya Lingkungan</i>)	Prinsip Proporsionalitas dalam Hukum Perjanjian (<i>Iktikad Baik</i>)	Tidak ada korelasi langsung (<i>tidak proporsional</i>) antara tunggakan IPL dengan hak konsumsi listrik privat.

Tabel 1 secara komprehensif memetakan benturan antara kepentingan komersial pengelola dengan perlindungan hak subjektif penghuni. Dalam perspektif Manajemen Konflik Yuridis, tabel tersebut menunjukkan bahwa klaim badan pengelola yang sering kali dituangkan dalam *House Rules* atau AD/ART sebenarnya merupakan Statuta Privat yang tidak boleh menegasikan hukum publik. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara, setiap kesepakatan dalam PPJB yang bertentangan dengan undang-undang secara otomatis dianggap batal demi hukum.

Analisis ini juga menyoroti fenomena asimetri kekuasaan melalui klausula baku yang dilarang oleh Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPK. Pencantuman kuasa sepihak untuk memutus utilitas bukan hanya cacat secara perdata (*nietig*), tetapi juga berisiko melampaui batas hukum privat menuju ranah hukum pidana. Tindakan pemutusan paksa tanpa alas hak eksekutorial dikategorikan sebagai *Eigenrichting* (*main hakim sendiri*), yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) serta potensi delik pidana Pasal 406 dan 335 KUHP. Secara manajerial, tabel tersebut mengungkap adanya ketidaksesuaian atau ketidakproporsionalan prestasi. Tunggakan IPL sebagai biaya lingkungan tidak memiliki korelasi hukum langsung yang membenarkan pemutusan hak konsumsi listrik privat penghuni. Dengan demikian, tabel ini berfungsi sebagai instrumen untuk mendikonstruksi klaim-klaim pengelola yang bersifat “*main hakim sendiri*” dan mengarahkannya kembali pada koridor itikad baik serta hierarki hukum yang benar, di mana *Lex Superior* (UUPK/KUHP) harus selalu mengungguli regulasi internal pengelola.

KESIMPULAN

Pemilik unit adalah konsumen yang hak-hak dasarnya dilindungi secara *absolut* oleh negara dari praktik eksploitatif pelaku usaha jasa pengelola. Pemutusan utilitas dasar atas dasar *House Rules* adalah tindakan ilegal karena bersumber dari klausula baku yang batal demi hukum dan melanggar prinsip proporsionalitas. Praktik ini merupakan bentuk *eigenrichting* yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara perdata dan potensi tindak pidana perusakan serta pemaksaan kehendak. Penelitian ini merekomendasikan Kementerian PUPR dan BPN perlu menerbitkan regulasi teknis yang melarang pemutusan utilitas sebagai alat tagih IPL dan memberikan sanksi administratif bagi pengelola yang melanggar. Badan Pengelola harus meninggalkan pola represif dan beralih ke jalur hukum yang beradab, seperti melalui mediasi atau Small Claims Court (Gugatan Sederhana). Pemilik unit didorong untuk lebih proaktif dalam meninjau klausula baku dan tidak ragu mengambil langkah hukum tegas (perdata maupun pidana) jika hak dasarnya dirampas secara sepihak.

REFERENSI

- David M.L. Tobing, *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), 2019.
- Dewi, F. N. F. (2025). *Dampak Hukum Terhadap Klausul Eksonerasi Dalam Akta Perjanjian Baku Dengan Risiko Hukum Tinggi* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Hidayat, M. (2019). “Tanggung Jawab Badan Pengelola Terhadap Fasilitas Rumah Susun Komersial”. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 45-60.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (WvS/KUHP Lama).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14/PRT/M/2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Permatasari E. (2022). Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen. Diakses dari: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2/>

Pratama, D. (2021). "Analisis Yuridis Perbuatan Main Hakim Sendiri (*Eigenrichting*) dalam Penyelesaian Sengketa Keperdataan". *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(3), 201-215.

Saputra, A., & Wulandari, R. (2020). "Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen". *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, 3(2), 112-12.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP Baru).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).