



Putusan Mahkamah Konstitusi Mengenai Pembentukan PPPSRS

oleh Febi Jaya Conggih

Mahkamah Konstitusi telah mengeluarkan putusannya terkait dengan permohonan uji materi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”). Permohonan tersebut diajukan oleh beberapa pemilik dan penghuni rumah susun terkait dengan Pasal 75 ayat 1, Pasal 59 ayat 1 dan 2 mengenai kewenangan membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (“PPPSRS”).



PPPSRS adalah badan hukum yang dibentuk untuk melaksanakan tugas dan fungsi di bidang manajemen dan operasional pada rumah susun. PPPSRS terdiri dari anggota yang merupakan pemilik dan/atau penghuni rumah susun.

Pelaku Pembangunan dalam prakteknya memang kerap kali melalaikan kewajibannya dalam menjalankan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, bahkan sampai melakukan upaya untuk menunda pembentukan PPPSRS. Hal tersebut sangat mungkin dilakukan mengingat peran penting yang dimiliki PPPSRS, baik dari segi operasional dan juga ekonomi. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, PPPSRS dapat memungut biaya-biaya untuk pengelolaan rumah susun kepada pemilik dan penghuni rumah susun. Ini merupakan salah satu celah bagi pelaku pembangunan untuk memperoleh keuntungan dari biaya pengelolaan (*maintenance fee*). Keuntungan ekonomis ini bisa saja hilang apabila PPPSRS telah dibentuk dan dikuasai oleh pemilik atau penghuni satuan rumah susun, karena PPPSRS dapat sewaktu-waktu menunjuk pengelola baru bagi rumah susun atau apartemen yang mereka miliki atau huni selain daripada pelaku pembangunan atau developer yang membangun rumah susun tersebut.

Dalam Pasal 75 ayat 1 UU Rumah Susun disebutkan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi yang disebutkan pada Pasal 59 ayat 2 terakhir. Sedangkan Pasal 59 ayat 2 UU Rumah Susun menyatakan bahwa masa transisi sebagaimana disebutkan pada ayat 1 UU Rumah Susun paling lambat 1 tahun sejak penyerahan pertama kali unit rumah susun kepada pemilik. Pasal 59 ayat (2) tersebut kemudian diberi penjelasan bahwa yang dimaksud dengan masa transisi adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual.

Pemohon berpendapat bahwa penyerahan kewajiban fasilitasi pembentukan PPPSRS kepada pelaku pembangunan rumah susun menurut para pemohon justru menghambat dan menghalangi pemilik dan penghuni satuan rumah susun untuk melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS. Pemohon berpendapat bahwa seharusnya pelaku pembangunan tidak perlu dilibatkan dalam pembentukan PPPSRS.

Mahkamah Konstitusi berpendapat dalam putusannya nomor 21/PPU-XIII/2015, yang dibacakan pada tanggal 10 Mei 2016, bahwa pasal yang menyatakan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS bukanlah penyebab ketidakpastian hukum, melainkan ketentuan mengenai pengertian masa transisi. Lebih lanjut, Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa terdapat perbedaan, bahkan pertentangan, antara bunyi Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan penjelasannya itu dalam mendefinisikan masa transisi dapat dijadikan pembenaran oleh pelaku pembangunan untuk bertindak selaku pengelola dengan alasan satuan rumah susun belum seluruhnya terjual, meskipun sudah melampaui jangka waktu satu tahun karena pelaku pembangunan diwajibkan oleh Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun untuk menjadi pengelola selama masa transisi.

Berdasarkan hal tersebut, Mahkamah Konstitusi memutuskan untuk mengabulkan permohonan para pemohon untuk sebagian. Mahkamah Konstitusi menyatakan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa ‘Pasal 59 ayat (2)’ bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan masa transisi dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun. Dengan demikian, pemilik dan penghuni satuan rumah susun dapat membentuk PPPSRS walaupun satuan rumah susun belum terjual semuanya, dengan tidak menghilangkan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS tersebut.

Selain itu, dalam putusan Mahkamah Konstitusi tersebut juga disebutkan bahwa pemerintah ikut bertanggung jawab untuk melakukan pembentukan PPPSRS meskipun pemerintah bukan pelaku pembangunan rumah susun komersial. Hal tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah ketika telah terbukti bahwa pelaku pembangunan telah dengan sengaja menyalahartikan tafsir kata “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sehingga pelaku pembangunan tidak lagi memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Selamat
Idul Fitri

1437 H

Mohon Maaf Lahir & Batin

Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif bagi Eksportir dan Importir

oleh Auraylius Christian

Kementerian Perdagangan Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 36/M-DAG/PER/5/2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Bagi Eksportir Dan Importir ("PM Perdagangan No. 36/2016") pada tanggal 13 Mei 2016. Peraturan ini dikeluarkan dalam rangka mengatur tata cara pengenaan sanksi administratif bagi eksportir dan importir.



PM Perdagangan No. 36/2016 diterbitkan oleh Pemerintah untuk menindaklanjuti Pasal 43 ayat (2), Pasal 46 ayat (3), dan Pasal 52 ayat (6) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan ("UU No. 7/2014"). Dengan diterbitkannya PM Perdagangan No. 36/2016, maka ditetapkanlah tata cara pemberian sanksi terhadap eksportir dan importir yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang ekspor-impor yang diatur dalam UU No. 7/2014.

Dalam Pasal 3 PM Perdagangan No. 36 Tahun 2016 sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada eksportir dan importir terdiri atas 4 (empat) sanksi, antara lain:

- peringatan tertulis;
- penangguhan perizinan;
- pembekuan perizinan; atau
- pencabutan perizinan.

Sanksi administratif tersebut dapat diberikan dengan cara bertahap maupun secara tidak bertahap. Sanksi administratif yang dikenakan secara bertahap adalah sanksi peringatan tertulis, sanksi pembekuan perizinan dan sanksi pencabutan perizinan. Sedangkan sanksi administratif yang diberikan secara tidak bertahap atau dapat dikenakan secara langsung adalah sanksi penangguhan perizinan, sanksi pembekuan perizinan dan sanksi pencabutan perizinan. Pengenaan sanksi administratif sebagaimana di-

atur dalam PM Perdagangan No. 36/2016 dapat diberikan berdasarkan: laporan pengauditan; hasil post audit; hasil evaluasi; dan/atau hasil pengawasan. Pengenaan sanksi administratif tersebut merupakan wewenang dari Menteri Perdagangan, Direktur Jenderal Perdagangan Luar Negeri atau Pejabat penerbit perizinan.

Sanksi Administratif Secara Bertahap

Pengenaan sanksi administratif secara bertahap dikenakan kepada eksportir atau importir yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan laporan mengenai pelaksanaan ekspor-impor baik terealisasi maupun tidak terealisasi, secara tertulis dan/atau secara elektronik dalam jangka waktu yang ditentukan, eksportir atau importir dikenakan sanksi administratif tahap pertama berupa peringatan tertulis. Peringatan tertulis ini sendiri dapat diberikan paling banyak 2 (dua) kali. Dalam hal peringatan tertulis diberikan 2 (dua) kali, maka selang waktu antara peringatan pertama dan peringatan kedua adalah maksimal 10 (sepuluh) hari. Setelah itu, jika tetap tidak ada respons dari eksportir atau importir dalam 10 (sepuluh) hari, maka eksportir atau importir dikenakan pembekuan perizinan. Pembekuan dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari, apabila tidak ada tanggapan apapun maka eksportir atau importir akan dikenakan sanksi administratif tahap ketiga yaitu berupa pencabutan perizinan.

Sanksi Administratif Secara Tidak Bertahap

Pengenaan sanksi administratif secara tidak bertahap dapat dilakukan dengan mempertimbangkan jenis barang yang diekspor atau diimpor dan/atau jenis pelanggaran yang dilakukan oleh eksportir atau importir, antara lain:

- tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan laporan mengenai pelaksanaan ekspor-impor;

- tidak dapat merealisasikan ekspor-impor sesuai dengan batasan minimum yang ditentukan peraturan perundang-undangan;
- menyampaikan data dan/atau keterangan yang tidak benar sebagai persyaratan untuk mendapatkan perizinan;
- mengubah informasi yang tercantum dalam dokumen perizinan;
- melakukan ekspor-impor barang yang tidak sesuai dengan dokumen perizinan;
- melakukan tindak pidana yang berkaitan dengan penyalahgunaan perizinan; dan/atau
- tidak bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul atas barang yang diekspor atau diimpor.

Sanksi administratif yang diberikan terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut dapat mengakibatkan eksportir atau importir dikenakan penangguhan perizinan yang berlaku untuk 1 (satu) periode penerbitan perizinan ekspor-impor berikutnya, pembekuan perizinan yang berlaku paling lama 60 (enam puluh) hari dihitung sejak tanggal pembekuan perizinan dan pencabutan perizinan.

Setiap pengenaan sanksi administratif berupa pembekuan perizinan dan pencabutan perizinan disampaikan kepada pengelola sistem layanan yang dikelola Unit Pelayanan Perdagangan ("INATRADE") Kementerian Perdagangan. Pengelola INATRADE dapat melakukan pemblokiran perizinan dan pengumuman kepada publik melalui portal INATRADE Kementerian Perdagangan untuk diteruskan ke portal Indonesia National Single Window (INSW). Data pembekuan perizinan dan pencabutan perizinan yang dipublikasikan oleh INATRADE paling sedikit memuat nama eksportir atau importir dan nomor, tanggal dan jenis perizinan yang dibekukan atau dicabut.

Daftar Negatif Investasi

oleh Auraylius Christian

Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal (“**Perpres No. 44/2016**”), pada tanggal 18 Mei 2016. Perpres No.44/2016 ini terdiri dari 16 Pasal yang mengatur mengenai ketentuan tentang Daftar Negatif Investasi (DNI) yang bertujuan untuk membuka ruang investasi tetapi tetap meningkatkan perlindungan bagi usaha mikro, kecil dan menengah serta koperasi serta berbagai sektor strategis nasional.

Dengan diterbitkannya Perpres No. 44/2016 ini, maka peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2014 (“**Perpres No. 39/2014**”) dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi, akan tetapi semua peraturan pelaksanaan dari Perpres No. 39/2014 dinyatakan tetap berlaku hingga ada peraturan pelaksanaan yang baru, dengan syarat sepanjang peraturan pelaksanaan yang lama tidak bertentangan dengan Perpres No. 44/2016. Dalam rangka mengatur investasi di Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal membedakan bidang usaha yang tertutup, bidang usaha yang terbuka dan bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan. Daftar bidang usaha yang tertutup, bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan dan bidang usaha yang terbuka, masing-masing dimuat dalam Lampiran I, Lampiran II dan Lampiran III Perpres No.44/2016 ini.

Salah satu yang secara tegas diatur dalam Perpres No. 44/2016 ini adalah mengenai persyaratan lokasi. Pada Pasal 7 dijelaskan bahwa bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan harus memenuhi persyaratan lokasi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang dan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup. Persyaratan yang sama diberlakukan dalam hal investor ingin membuka usaha yang sama di lokasi lain dalam rangka ekspansi atau pengembangan usaha.

Perpres No. 44/2016 memberikan kemudahan kepada investor dengan tidak diperlukannya pendirian badan usaha baru, terkecuali jika ditetapkan oleh per-

aturan perundang-undangan. Perpres No. 44/2016 juga mengatur mengenai perubahan kepemilikan modal dalam hal terjadi perubahan kepemilikan modal akibat penggabungan, pengambilalihan, atau peleburan dalam perusahaan penanaman modal yang bergerak di bidang usaha yang sama, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (a) batasan kepemilikan modal investor asing dalam perusahaan penanaman modal yang menerima penggabungan adalah sebagaimana yang tercantum dalam izin penanaman modal dan/atau izin usaha perusahaan tersebut;
- (b) batasan kepemilikan modal investor asing dalam perusahaan penanaman modal yang diambil alih adalah sebagaimana tercantum dalam izin penanaman modal dan/atau izin usaha perusahaan tersebut; dan/atau
- (c) batasan kepemilikan modal investor asing dalam perusahaan baru hasil peleburan adalah sebagaimana ketentuan yang berlaku pada saat terbentuknya perusahaan baru hasil peleburan dimaksud.

Dalam Perpres No. 44/2016, pemerintah menambah 19 bidang usaha yang dicadangkan untuk Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKM). Ke-19 bidang usaha itu tercakup dalam kegiatan jenis usaha jasa bisnis/jasa konsultasi, konstruksi yang menggunakan teknologi sederhana dengan nilai pekerjaan kurang dari Rp10.000.000.000,-. Selain itu, terdapat 35 bidang usaha yang dikeluarkan dari DNI, atau dengan kata lain menjadi bidang usaha yang terbuka untuk penanaman modal, di anta-



ranya adalah industri *crumb rubber*, *cold storage*, pariwisata (termasuk restoran, bar, kafe, usaha rekreasi, seni, dan hiburan seperti gelanggang olah raga), industri perfilman, penyelenggara transaksi perdagangan secara elektronik (*market place*) yang bernilai Rp100.000.000.000,- atau lebih, pembentukan lembaga pengujian perangkat telekomunikasi, pengusahaan jalan tol, pengelolaan dan pembuangan sampah yang tidak berbahaya; industri bahan baku obat.

Pelaksanaan kegiatan penanaman modal terhadap bidang usaha yang diatur dalam Perpres No. 44/2016 ini tidak mengurangi kewajiban investor untuk mematuhi ketentuan dan syarat teknis untuk melakukan kegiatan usaha yang ditetapkan oleh Menteri yang berwenang di bidang usaha penanaman modal dan/atau pemerintah daerah. Lebih lanjut, diatur bahwa ketentuan pelaksanaan kegiatan penanaman modal terhadap bidang usaha yang diatur dalam Perpres No.44/2016 ini tidak berlaku bagi penanaman modal yang telah disetujui pada bidang usaha tertentu sebelum Perpres No.44/2016 diundangkan, kecuali ketentuan tersebut lebih menguntungkan bagi penanaman modal dimaksud.

Perubahan Pedoman Penetapan Izin Gangguan di Daerah

oleh Auraylius Christian

Pada tanggal 2 Mei 2016, pemerintah melalui Menteri Dalam Negeri (“**Mendagri**”) telah menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan Di Daerah (“**Permendagri No. 22/2016**”). Dasar pertimbangan dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk menjamin iklim usaha yang kondusif, kepastian berusaha dan melindungi kepentingan umum.



Melalui Permendagri No. 22/2016 tersebut, pemerintah menghapus ketentuan mengenai masalah lingkungan dari kriteria gangguan dalam penetapan izin di daerah yang semula masuk dalam Pasal 3 ayat 1 (a) peraturan sebelumnya. Saat ini pada ayat tersebut dijelaskan kriteria gangguan dalam penetapan izin hanya terdiri dari kriteria sosial kemasyarakatan dan ekonomi. Terkait dengan hal ini, pemerintah juga menghapuskan ketentuan pada Pasal 3 ayat (2) peraturan sebelumnya yang berbunyi: “Gangguan terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (a) meliputi gangguan terhadap fungsi tanah, air tanah, sungai, laut, udara dan gangguan yang bersumber dari getaran dan/atau kebisingan”.

Permendagri No. 22/2016 ini juga mengubah ketentuan Pasal 14 peraturan sebelumnya, sehingga berbunyi, setiap kegiatan usaha wajib memiliki izin gangguan daerah kecuali:

- (a) kegiatan yang berlokasi di dalam Kawasan Industri, Kawasan Berikat, dan Kawasan Ekonomi Khusus;
- (b) kegiatan yang berada di dalam bangunan yang telah memiliki izin gangguan;
- (c) usaha mikro dan kecil yang kegiatan usahanya di dalam bangunan atau persil yang dampak kegiatan usahanya tidak keluar dari bangunan atau persil; dan
- (d) kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi.

Satu hal lagi yang diubah ketentuannya dalam Permendagri No. 22/2016 adalah ketentuan mengenai akses informasi yang terkait dengan lingkungan, yang berhak diperoleh masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Permendagri No. 22/2016. Pada Pasal 19 ini dinyatakan bahwa dalam setiap tahapan dan waktu penyelenggaraan perizinan, masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses partisipasi. Akses In-

formasi tersebut meliputi tahapan dan waktu dalam proses pengambilan keputusan pemberian izin dan rencana kegiatan dan/atau usaha dan perkiraan dampaknya terhadap masyarakat. Sedangkan akses partisipasi yang dimaksud meliputi pengajuan pengaduan atas keberatan atau pelanggaran perizinan dan/atau kerugian akibat kegiatan dan/atau usaha.

Pengaduan sebagaimana terkait dengan akses partisipasi hanya diterima jika berdasarkan pada fakta atas ada atau tidaknya gangguan yang ditimbulkan kegiatan usaha yang bersangkutan. Ketentuan pengajuan atas keberatan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud sebelumnya dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian akses partisipasi itu sendiri diberikan mulai dari proses pemberian perizinan atau setelah perizinan dikeluarkan.

VSL | LEGAL

Wisma Slipi, 15th Floor, Suite 1503
Jl. Letjen S. Parman Kav.12
Jakarta 11480, Indonesia

t : +6221-5356982
f : +6221-5357159
info@vsl.co.id
Website: vsl.co.id

Ini adalah publikasi digital yang disiapkan oleh kantor konsultan hukum Indonesia, VSL LEGAL. Publikasi ini ditujukan hanya untuk memberikan informasi secara umum mengenai topik yang diuraikan dan tidak dapat diperlakukan sebagai nasihat hukum atau dijadikan acuan resmi dalam membuat keputusan investasi atau bisnis. Apabila Anda memiliki pertanyaan atas hal-hal yang terdapat dalam publikasi ini, atau komentar umum lainnya, silakan hubungi kami melalui kontak VSL LEGAL yang biasa Anda hubungi atau melalui email berikut: info@vsl.co.id.