

# Analisis Problematika Celah Hukum Terkait Pengaturan Sanksi Administrasi Pada Pengelolaan Rumah Susun

Yofan Hendryk Sanjaya (a)

(a) Fakultas Hukum Universitas Surabaya, yofanhs05@gmail.com

## *Abstract*

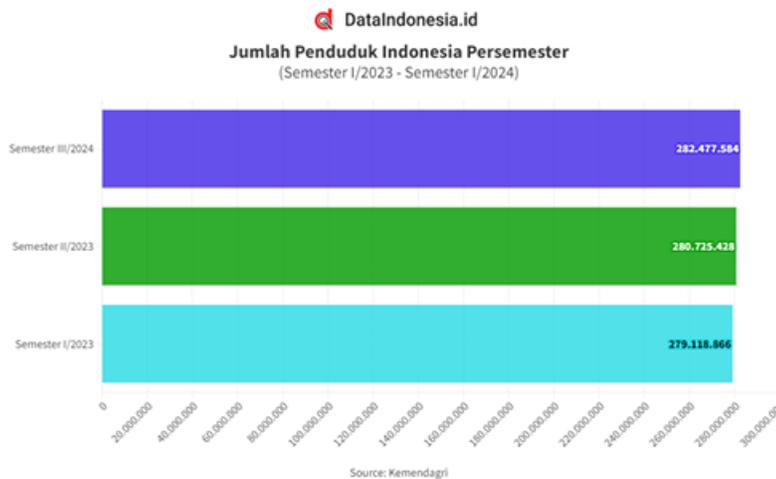
Indonesia is a large country consisting of tens of thousands of islands with a total of more than 270 million people scattered in it. As a state of law with a welfare state concept that recognizes the protection and recognition of human rights. About this, a horizontal residential development was organized which is now named as a condominium. Condominiums are organized to meet the needs of decent housing for the people of Indonesia, especially low-income people. This is organized to meet the need for housing which is relatively increasing from year to year while the amount of land space in this case land is limited so that it will decrease over time. In condominium management, positive law in Indonesia regulates P3SRS which is a legal entity consisting of residents or condominium owners and has the duty and obligation to manage all common interests and ownership in the condominium. Positive law in Indonesia regulates the obligation of the residents to form the residents association and the obligation of the builder to facilitate the formation of the P3SRS. This research focuses on reviewing and analyzing related legal provisions in providing administrative sanctions against the occupants and builders when the residents association is not formed. The results of this study indicate that there is a legal gap and legal uncertainty related to the provision of administrative sanctions, which only regulates the provision of administrative sanctions against residents who do not form residents association, while the builders are not regulated by the same administrative sanctions. Thus resulting in the absence of legal certainty in these provisions and leading to various legal problems. The research method used in this research is normative juridical, namely research that analyzes through principles, theories, and legal norms. The approach used is the statute approach through the provisions of the law or positive law and case approach, namely through relevant legal cases to answer the subject matter of this research.

**Keywords:** Condominium, Residents Association, Vacuum Of Law.

## 1. Pendahuluan

Indonesia adalah negara yang wilayah kedaulatannya besar hal ini terbukti karena Indonesia merupakan negara kepulauan. Pasal 46 United Nations Convention on the Law Of the Sea (UNCLOS 1982) menjelaskan bahwa negara kepulauan adalah suatu negara yang seluruhnya terdiri dari satu atau lebih gugusan kepulauan yang masing-masingnya dapat mencakup pulau lain. Gugusan kepulauan sendiri berarti suatu gugusan pulau-pulau termasuk bagian pulau, perairan diantara gugusan pulau-pulau tersebut serta wujud alamiah lain yang berhubungan erat satu dengan lainnya sebagai suatu kesatuan yang diakui baik itu secara geografis, politik, dan historis (Tjodro, 2020). Walaupun Indonesia merupakan negara yang luas namun sebagian

besar wilayah Indonesia didominasi oleh perairan dengan luas yang diperkirakan mencapai 6.400.000 km<sup>2</sup> (enam juta empat ratus ribu kilo meter) dan jumlah pulau yang kurang lebih mencapai 17.000 (tujuh belas ribu). Sedangkan luas daratan Indonesia sendiri kurang lebih hanya mencapai 1.900.000 km<sup>2</sup> (satu juta sembilan ratus ribu kilo meter) yang mana luas daratan Indonesia ini terpaut jauh dengan luas wilayah perairannya. Adapun sebagai negara yang luas dan terdiri dari ribuan pulau maka tidak dapat dipungkiri jumlah penduduk Indonesia tentunya banyak yang mana Direktorat Jenderal Kependudukan dan Catatan Sipil (Ditjen Dukcapil) mengemukakan bahwa perkiraan jumlah penduduk di Indonesia mencapai 281 (dua ratus delapan puluh satu) juta jiwa sehingga demikian menempatkan Indonesia sebagai negara dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia.



Gambar 1. Statistik Populasi Indonesia sumber Data Indonesia.ID



Gambar 2. Data Populasi Indonesia sumber Goodstats & BPS

Merujuk pada uraian diatas maka ditemukan urgensi berkenaan dengan banyaknya jumlah penduduk di Indonesia yang makin tahun makin bertambah sedangkan luas daratan di Indonesia sendiri tidak dapat bertambah. Sebagaimana tertuang pada bagian Penjelasan Umum angka (3) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 atau disingkat UUPR bahwa ruang yang salah satunya meliputi ruang darat sebagai tempat manusia dan makhluk hidup lain untuk melangsungkan kehidupannya pada dasarnya bersifat “tidak tak terbatas”. Demikian berkenaan dengan terbatasnya jumlah ruang darat maka negara melalui pemerintah mengatur ketersediaan ruang darat dalam hal ini tanah untuk keberlangsungan hidup masyarakat. Berikut adalah data mengenai tingkat kebutuhan atas tempat tinggal di Indonesia periode 2018 sampai dengan 2023.

### Jumlah Backlog Perumahan di Indonesia 6 Tahun Terakhir

Tahun	Jumlah Backlog	Penurunan/Kenaikan
2018	12,169,774	
2019	12,147,846	-0.18%
2020	12,749,923	4.96%
2021	12,715,047	-0.27%
2022	10,506,416	-17.37%
2023	9,905,820	-5.72%

Table: Tim Riset IDX Channel (Data olahan), Mei 2024 • Source: BPS, Kementerian PUPR • Created with Datawrapper

Gambar 3. Statistik Kebutuhan Tempat Tinggal di Indonesia sumber IDX Channel

Dalam hal ini juga kita mengenal Indonesia sebagai negara hukum atau “*rechstaat*” dengan konsep negara “*welfare state*” yang berarti adalah negara hukum yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal ini tertuang pada Alinea IV (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (disingkat UUD NRI 1945) jo Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa tujuan negara Indonesia salah satunya adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, dalam rangka untuk memajukan kesejahteraan umum maka bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Indonesia sebagai negara hukum memiliki ciri-ciri sebagaimana dikemukakan oleh Friedrich Julius Stahl sebagai berikut (Rokilah, 2020) :

- a) Adanya pemerintahan berdasarkan hukum atau undang-undang (*wetmatigheid van bestuur*) bahwa pemerintah ketika melaksanakan dan menggunakan kekuasaannya wajib dan harus selalu berlandaskan atas dasar hukum dan peraturan perundang-undangan yang jelas. Hal ini semata-mata untuk menjamin adanya kepastian hukum.
- b) Adanya jaminan pengakuan dan kepastian hukum terkait perlindungan terhadap hak asasi manusia.
- c) Adanya pembagian kekuasaan yang jelas.
- d) Adanya badan peradilan yang menjalankan fungsi pengawasan.

Merujuk pada ciri negara hukum huruf (b) terkait jaminan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak asasi manusia.

Pemerintah dalam hal ini mengatur ketersediaan dan kemanfaatan tanah sebagai bagian dari ruang darat agar dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketersediaan tanah semakin berkurang setiap harinya yang mana hal ini berbanding terbalik dengan jumlah penduduk yang justru semakin bertambah. Merujuk pada Standar Norma dan Pengaturan Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (SNP Komnas HAM) Nomor 11 tentang “Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak” jo Pasal 28H UUD NRI 1945 menjelaskan bahwa hak atas tempat tinggal yang layak adalah bagian dari hak asasi manusia yang mana setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Selain itu Pasal 27 jo Pasal 40 Undang Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang HAM (UU HAM) mengatur bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pada SNP Komnas HAM Nomor 11 ini dijelaskan juga bahwa hak atas tempat tinggal yang layak tidak hanya diartikan secara sempit melainkan lebih lanjut dimaknai bahwa hak ini harus memenuhi prinsip keterjangkauan, kelayakhunian dan aksesibilitas termasuk didalamnya mempertimbangkan faktor lokasi dan kepemilikan didalamnya. Berkenaan dengan urgensi diatas bahwa jumlah tanah sangat terbatas maka dalam rangka pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak Pemerintah mengatur dan menyelenggarakan pembangunan rumah susun yang beranjak pada konsep kepemilikan bersama untuk menjawab persoalan tersebut.

Pada dasarnya rumah susun ini diselenggarakan tidak hanya untuk mengatasi keterbatasan tanah melainkan juga untuk memberikan alternatif tempat tinggal yang terjangkau bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Berkenaan dengan penyelenggaraan rumah susun (rumah susun) pada praktiknya tentu tidak terlepas dari berbagai permasalahan yang terjadi. Salah satu permasalahan berkenaan dengan rumah susun yang secara khusus dibahas pada penelitian ini ialah mengenai kajian peraturan hukum terkait sanksi administratif pelanggaran penyelenggaraan rumah susun.

Adapun yang menjadi objek kajian pada penelitian ini adalah terkait celah hukum pada ketentuan sanksi administratif tersebut yang berakibat pada berbagai masalah hukum seperti tidak adanya kepastian hukum serta problematik lain yang terjadi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji persoalan atau isu hukum secara sistematis dengan menggunakan norma dan teori termasuk asas-asas hukum yang memiliki korelasi untuk menjawab rumusan masalah (Soekanto, 1986). Adapun pendekatan yang digunakan adalah *statue approach* yaitu melalui peraturan hukum dan perundang-undangan dan *case approach* melalui kasus-kasus atau isu hukum yang relevan serta membantu menjawab rumusan masalah.

## 2. Pembahasan

### 2.1. Pengantar Konsep Hukum Satuan Rumah Susun

Seperti yang telah disebutkan pada bagian pendahuluan bahwa penyelenggaraan rumah susun pada dasarnya dilaksanakan dalam rangka pemenuhan hak tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Adapun hal ini didesak juga dengan adanya urgensi bahwa ruang darat yaitu tanah jumlahnya terbatas. Oleh karenanya diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang baik dan efektif salah satunya adalah melalui penyelenggaraan pembangunan rumah susun.

Dengan kata lain hukum tata ruang dan rumah susun merupakan dua hal yang saling berkaitan satu dengan lainnya. Di masa lalu kepadatan penduduk Indonesia tentunya sangat berbeda dengan kondisi factual saat ini sehingga saat itu konsep rumah atau bangunan beringkat belum dikenal. Pada masa modern saat ini dimana ilmu pengetahuan dan teknologi sudah semakin berkembang. Keahlian dalam membangun atau mendirikan bangunan sudah lebih kompleks dimana saat ini kita sudah mengenal banyak sekali Gedung bertingkat. Pengertian rumah susun secara umum diatur pada Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Rumah Susun (disingkat UURS) bahwa rumah susun diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain daripada itu terdapat beberapa klasifikasi terkait rumah susun sebagai berikut :

- a) Rumah Susun Umum seperti yang dijelaskan sebelumnya yaitu rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang penyelenggaraannya untuk memenuhi kebutuhan khusus. Kebutuhan khusus dalam hal ini diartikan sebagai situasi khusus seperti darurat misalnya dalam hal terjadi bencana alam, banjir, tsunami dan lainnya (Pasal 1 angka 8 UURS).
- c) Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh negara dan difungsikan untuk tempat tinggal, penunjang pelaksanaan tugas pejabat negara dan/atau pegawai negeri. Conoth rumah susun negara ini misalnya rumah susun untuk pegawai negeri sipil, atau rumah susun untuk anggota militer dan lainnya yang dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan.
- d) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memperoleh keuntungan ekonomis. Artinya rumah susun ini ditujukan untuk *profit oriented* bahwa terdapat pengembang atau pihak pembangun (*developer*) yang berperan sebagai pembangun atau penyelenggara dari rumah susun tersebut. Sebenarnya rumah susun komersial ini memiliki kesamaan dengan rumah susun umum namun rumah susun komersial ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

Pada dasarnya satuan rumah susun adalah konsep bangunan atau Gedung yang bertingkat artinya memanjang keatas atau memanfaatkan ruang-ruang diatas (horizontal) agar dapat dipakai dan dimiliki masing-masing individu layaknya rumah yang masing-masing ruang tersebut merupakan satu kesatuan. Berbeda halnya dengan konsep rumah pada umumnya yang tesusunnya dengan memanfaatkan ruang secara vertical. Dalam rumah susun ini kita mengenal konsep kepemilikan satuan rumah susun (sarumah susun) secara bersama (*mede eigendom*). *Eigendom* diambil dari bahasa Belanda dan sudah ada sejak zaman kolonial Belanda di Indonesia yang memiliki arti yaitu hak kepemilikan seseorang atas sebidang tanah. Sedangkan *mede* sendiri memiliki arti bersama, maka *mede eigendom* secara kesatuan berarti hak kepemilikan bersama. Lebih lanjut *mede eigendom* diatur pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (disingkat UUPA) bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana tertuang pada pasal 2 jo Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 maka ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yaitu tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Konsep kepemilikan bersama (*mede eigendom*) ini terbagi lagi menjadi dua bentuk yaitu (Ruharto, 2019, p. 25) :

- a) Kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) adalah ikatan hukum yang ada terlebih dahulu diantara para pemilik benda bersama. Contoh kepemilikan bersama ini misalnya karena waris dimana terdapat harta peninggalan dan ada pihak-pihak yang memiliki hak waris maka perpindahan hak tidak dapat dilakukan secara sepihak melainkan harus berdasarkan keputusan bersama karena adanya hak kepemilikan bersama didalam hak waris tersebut. Kedua bisa juga karena perkawinan namun hal ini tidak berlaku manakala terdapat perjanjian pemisahan harta perkawinan.
- b) Kepemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*) adalah konsep kepemilikan bersama yang sebelumnya tidak ada ikatan hukum diantara para pemilik bersama tersebut. Kepemilikan bersama ini muncul karena adanya kehendak atau keinginan secara mandiri untuk menjadi pemilik secara bersama-sama atas suatu benda. Konsep inilah yang kemudian dikembangkan sebagai dasar konsep kepemilikan bersama pada satuan rumah susun dimana terdapat hak kepemilikan bersama yang tidak terpisah karena tidak dapat dimiliki oleh perorangan melainkan dapat dinikmati dan dimanfaatkan secara bersama.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA ini mengatur dan menyatakan frasa “bersama-sama” artinya hak atas tanah dapat dimiliki dan dikuasai oleh lebih dari satu orang secara bersama-sama. Ada beberapa sebab yang mengakibatkan kepemilikan bersama ini, pertama karena warisan dari beberapa orang yang memiliki hak mewaris. Kedua karena adanya bangunan rumah susun yang dimiliki seseorang diatas tanah milik bersama dari pemilik rumah susun tersebut. Berdasarkan uraian diatas maka didalam satuan rumah susun terdapat dua macam konsep kepemilikan pertama yaitu kepemilikan perorangan yang terpisah artinya hanya dapat dimiliki dan digunakan oleh individual saja sebagai pemegang hak tersebut. Kemudian kedua adalah ada hak kepemilikan bersama yang tidak terpisah dan terdiri dari tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka (4 sampai 6) UURS. Prof Boedi Harsoso menegaskan bahwa UURS memungkinkan kepemilikan bagian-bagian dalam rumah susun secara individual yaitu terkait hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan bagian lainnya ialah bagian kepemilikan bersama, termasuk tanah yang ada didalamnya menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun (Harsono, 2008).

### 2.1.1. Perhimpunan Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun (P3SRS)

Sebelumnya telah dijelaskan mengenai konsep hukum satuan rumah susun di Indonesia yang mana kita mengenal adanya dua macam hak kepemilikan dalam satuan rumah susun yaitu kepemilikan perorangan dan kepemilikan bersama. Berkaitan dengan kepemilikan bersama ini terbagi menjadi tiga bentuk yaitu tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Adapun ketiga hal ini tidak dapat dinikmati secara perorangan karena terpisah dari hak kepemilikan individual. Oleh karenanya dalam hal ini maka perlu pengelolaan rumah susun berkenaan dengan kegiatan operasional terkait kepemilikan bersama tersebut.

Dalam pengelolaan dalam rangka menjaga dan merawat kepemilikan bersama inilah maka timbul kewajiban bagi para pemilik satuan rumah susun (sarumah susun) sebagaimana tertuang pada Pasal 74 UURS untuk membentuk pihak pengelola yang bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun atau disingkat P3SRS.

Fungsi pengurus P3SRS diatur pada Pasal 75 ayat (3) UURS menjelaskan bahwa P3SRS ini memiliki kewajiban untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni sarumah susun berkenaan dengan pengelolaan atas kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama termasuk hunian didalamnya. Kegiatan rumah susun yang menjadi kewajiban P3SRS ini antara lain meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, serta perawatan bagian kepemilikan bersama secara keseluruhan sebagaimana diatur pada Pasal 56 ayat (1 dan 2) UURS bahwa pengelolaan dilakukan oleh badan hukum yang mana ini ditujukan untuk P3SRS tertuang pada Pasal 74 ayat (3) UURS diatur bahwa P3SRS wajib berbadan hukum. Pasal 1 angka (21) UURS mengatur bahwa P3SRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rusun.

Merujuk pada pasal 61 jo Pasal 65 ayat (1) UURS dijelaskan bahwa salah satu kewajiban P3SRS adalah terkait peningkatan kualitas terhadap rumah susun dalam hal rumah susun *a quo* tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun termasuk lingkungan disekitarnya. Bagi rumah susun umum dan komersial peningkatan kualitas ini menjadi kewajiban dari P3SRS. Lebih lanjut terkait kewajiban pengurus P3SRS tertuang pada bagian ketentuan umum Romawi II angka (7) Permen PUPR No 14 tahun 2021 tentang P3SRS sebagai berikut:

- a) Melaksanakan AD dan ART (anggaran dasar dan anggaran rumah tangga).
- b) Menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja sesuai keputusan musyawarah.
- c) Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum.
- d) Menyampaikan laporan secara berkala paling lambat 3 bulan dan laporan tahunan.
- e) Menyelenggarakan tugas administrasi rumah susun.
- f) Melaksanakan keputusan rapat umum dan rapat pengurus.
- g) Membina anggota P3SRS untuk mewujudkan kehidupan di rumah susun secara harmonis, selaras, serasi dan seimbang jo tujuan penyelenggaraan rumah susun pada Pasal 3 UURS.
- h) Mengawasi pelaksanaan penghunian dan pemanfaatan pada benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama
- i) Dan lain-lain.

Sedangkan untuk kewenangan P3SRS sendiri tertuang pada bagian ketentuan umum Romawi II angka (5) Permen PUPR No 14 tahun 2021 sebagai berikut:

- a) Membuat dan mengubah tata tertib penghunian serta menentukan kebijakan P3SRS sesuai dengan AD dan ART.
- b) Pengurus P3SRS berwenang memberi teguran, peringatan dan tindakan lain terhadap anggotanya yang melanggar AD dan ART termasuk aturan tata tertib lain menurut keputusan rapat umum dan rapat pengurus.

- c) Ketua dan sekretaris mewakili P3SRS di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian sesuai dengan AD dan ART serta Peraturan Per UUan yang berlaku. Segala tindakan pengurusan maupun kepemilikan dilakukan dalam lingkup pengelolaan rumah susun
- d) Dalam hal ketua dan sekretaris berhalangan secara bersamaan dalam waktu yang lama maka keputusan penting dilakukan oleh pengurus P3SRS yang ditunjuk oleh rapat pengurus.
- e) Melakukan pendataan anggota P3SRS secara berkala, lengkap dan baik.
- f) Dan lain-lain.

## 2.2. Sanksi Administratif Berkenaan Dengan Pengelolaan Rumah Susun

Pokok pembahasan pada penelitian ini yaitu mengenai sanksi administratif dalam hal pihak pembangun rumah susun (*developer*) tidak membantu terbentuknya P3SRS setelah melewati masa transisi. Sebelumnya perlu dipahami terlebih dahulu terkait pengertian sanksi administratif. Sanksi administratif merupakan bentuk alat kekuasaan negara yang mana ini sanksi ini timbul dari hubungan antara pemerintah dengan warga negaranya. Adapun eksistensi sanksi administratif ini muncul berdasarkan dengan patuh atau tidaknya warga negara terhadap hukum positif yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada dasarnya sifat dari sanksi administratif adalah *reparatoir* yang berarti adalah untuk memperbaiki yaitu sanksi yang bertujuan untuk mengembalikan keadaan tertentu kembali seperti keadaan yang semula. Lantas “apa kaitan sanksi administratif ini dengan penyelenggaraan pengelolaan rumah susun oleh P3SRS dan pihak pembangun.

Terkait sanksi administratif pada penelitian ini, penulis menemukan adanya ketidakpastian hukum terkait sanksi administratif. Ketidakpastian hukum pertama adalah mengenai sanksi administratif terhadap pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi terbentuknya P3SRS. Pada Pasal 75 ayat (3) UURS menjelaskan bahwa para pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi disini ialah masa dimana P3SRS belum dibentuk dimana unit dalam satuan rumah susun itu sendiri belum terjual sepenuhnya sehingga kewajiban pengelolaan rumah susun dibebankan pada pihak pelaku pembangunan sebagaimana diatur pada Pasal 59 UURS jo Pasal 82 ayat (1 dan 2) PP No 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun selanjutnya disingkat PP Penyelenggaraan Rusun.

Masa transisi sendiri jangka waktunya adalah 1 (satu) tahun paling lama sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik yang mana tujuan diaturnya jangka waktu ini untuk memberikan waktu kepada pihak pelaku pembangunan agar dapat mengalihkan kewajiban pengelolaan nya kepada P3SRS. Terkait tata cara pemberian sanksi administratif ini lebih lanjut diatur pada PP Penyelenggaraan Rusun. PP Penyelenggaraan Rusun mengatur terkait sanksi administratif yang dimulai dari Pasal 134 sampai dengan Pasal 147 PP Penyelenggaraan Rusun. Merujuk pada kurang lebih 13 (tiga belas) pasal yang mengatur terkait ketentuan pemberian sanksi administratif tersebut penulis menemukan adanya celah hukum yaitu berkaitan dengan tidak adanya pemberian sanksi administratif terhadap pihak pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebagaimana diatur pada Pasal 75 ayat (3) UURS jo Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun.

Dari tiga belas pasal pada PP penyelenggaraan yang mengatur terkait sanksi administratif penulis hanya menemukan dikenakan sanksi administratif terhadap pelaku pembangunan manakala pelaku pembangunan tersebut tidak melaksanakan kewajibannya dalam mengelola rumah susun selama masa transisi saja yang mana ini diatur pada Pasal 143 PP Penyelenggaraan Rusun. Selain itu Pasal 144 PP Penyelenggaraan Rusun justru hanya mengatur pemberian sanksi administratif terhadap para pemilik yang tidak membentuk P3SRS.

Dalam hal ini penulis menemukan adanya peraturan sanksi yang tidak lengkap dan tidak seimbang terhadap pemilik sarusun dengan pihak pelaku pembangun. Hal ini disebabkan karena tidak adanya ketentuan yang mengatur terkait pemberian sanksi administratif terhadap pihak pelaku pembangun yang tidak memfasilitasi pembentukan P3SRS atau dalam hal ini tidak membantu pihak pemilik dalam membentuk P3SRS tersebut. Sedangkan kita ketahui bersama bahwa pada PP yang sama diatur juga mengenai kewajiban pihak pembangun dalam memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebagaimana diatur pada Pasal 83 ayat (3) PP Penyelenggaraan Rusun jo Pasal 75 ayat (1) UURS jo Pasal 2 ayat (3) Permen PUPR No 14 tahun 2021 tentang P3SRS (Permen PUPR P3SRS).

Mengenai kegiatan “memfasilitasi” dijelaskan lebih lanjut pada Penjelasan Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun dijelaskan bahwa memfasilitasi disini berarti adalah memberikan kemudahan berupa penyediaan akomodasi, ruang rapat beserta perlengkapan lain yang menunjangnya. Selain itu pada Pasal 2 ayat (5) Permen PUPR P3SRS juga mengatur bahwa fasilitas merupakan penyediaan sarana dan prasarana untuk pembentukan P3SRS sebagai berikut :

- a) Data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan.
- b) Melaksanakan pembaharuan data pemilik atau penghuni sesuai dengan bukti kepemilikan dan penghunian yang sah.
- c) Menyelenggarakan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh pemilik dan penghuni.
- d) Memberikan bantuan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh panitia musyawarah.

Sebelumnya penulis berpendapat bahwa pemberian sanksi administratif pada PP Penyelenggaraan Rusun ini berat sebelah. Demikian terjadi karena pada UURS dan PP Penyelenggaraan Rusun mengatur adanya kewajiban yang dibebankan baik itu terhadap pihak pemilik sarusun maupun pihak pembangun. Namun pada bagian pemberian sanksi administratif pada PP tersebut hanya dikenakan terhadap pemilik sarusun saja, sebaliknya terhadap pelaku pembangunan yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam memfasilitasi pembentukan P3SRS tidak diatur. Celah hukum ini berakibat dimungkinkannya bagi pihak pembangun untuk tidak memfasilitasi terbentuknya P3SRS tersebut karena memang kenyataannya tidak ada juga pemberian sanksi jika pihak pembangun tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Sedangkan kita ketahui bersama bahwa kewajiban dalam membentuk P3SRS dimiliki oleh pemilik dan pihak pembangun yang mana bagi pihak pemilik sarusun diatur pada Pasal 74 ayat (1) UURS jo Pasal 86 ayat (1) PP Penyelenggaraan Rusun sedangkan bagi pihak pembangun diatur pada Pasal 75 ayat (1) UURS jo Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun.

Oleh karena itu penulis berpendapat bahwa adanya peraturan yang tumpang tindih antara pihak pemilik sarusun dengan pembangun dimana keduanya memiliki kewajiban yang sama namun pemberian sanksinya hanya diatur untuk satu pihak saja yaitu pihak pemilik. Penulis

menilai ada celah hukum terkait pemberian sanksi tersebut yang mana dapat menimbulkan masalah hukum dimana adanya ruang yang memungkinkan pihak pembangun untuk tidak memfasilitasi dan menghalangi terbentuknya P3SRS tersebut. Hal ini diperkuat dengan adanya keuntungan (*privilege*) yang dimiliki pihak pembangun dalam mengelola sarusun sebagaimana diatur pada Pasal 59 ayat (1) UURS jo Pasal 82 ayat (1) PP Penyelenggaraan Rusun bahwa “pelaku pembangunan wajib mengelola rusun sebelum terbentuknya P3SRS”. Demikian berarti pihak pembangun bisa saja dengan sengaja tidak memfasilitasi dan menghalangi terbentuknya P3SRS agar pihaknya dapat mengelola sarusun tersebut misalnya dengan modus untuk menerima aliran dana iuran dari para penghuni (Mahmoud Arif, 2019, p. 18). Sebagai tambahan sebenarnya ada diatur terkait masa peralihan dengan jangka waktu satu tahun artinya P3SRS ini harus dibentuk paling lambat satu tahun sejak diserahkannya sarusun kepada pemilik. Namun ketentuan ini sebenarnya juga tidak mendorong pihak pembangun untuk segera membantu membentuk P3SRS tersebut (Aida, 2021). Terkait masa transisi diatur pada Pasal 144 PP Penyelenggaraan Rusun bahwa pemilik yang telah menyelesaikan denda administratif wajib membentuk P3SRS paling lambat 1 (satu) tahun. Pada ketentuan tersebut tidak diatur secara jelas “akibat hukum apa yang terjadi bilamana setelah habis tenggang waktu tersebut namun ternyata masih belum terbentuk juga P3SRS tersebut”.

Dengan kata lain ketentuan tersebut memberikan ketidakpastian hukum terkait pembentukan P3SRS dan berakibat pada pihak pembangun yang dapat memanfaatkan celah tersebut dengan berlindung dan menjadikan pihak pemilik sebagai target atau sasaran yang dipersalahkan dalam hal P3SRS tidak kunjung dibentuk. Sebaliknya pihak pembangun justru diuntungkan dengan tidak terbentuknya P3SRS karena pihaknya dapat tetap mengelola sarusun meskipun telah melebihi jangka waktu masa transisi tersebut. Terhitung ketentuan diatas memungkinkan pihak pembangun agar dapat mengelola sarusun dalam jangka waktu sekurang-kurangnya adalah 2 (dua) tahun karena jangka waktu masa transisi adalah 1 (satu) tahun sedangkan setelah dipenuhinya denda administratif oleh pihak pemilik, PP ini kembali memberikan lagi tambahan waktu satu tahun. Maka dari itu dengan tidak diaturnya pemberian sanksi terhadap pihak pembangun yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam memfasilitasi terbentuknya P3SRS justru mengakibatkan banyak masalah salah satunya adalah timbulnya celah hukum yang berakibat pada tidak adanya kepastian hukum terkait “jangka waktu yang pasti dibentuknya P3SRS” karena masa peralihan sendiri dapat dijadikan dalil bagi pihak pembangun untuk mempersalahkan pihak pemilik manakala P3SRS tidak terbentuk. Pada sisi lain pihak pembangun itu sendiri juga tidak dapat dikenakan sanksi administratif karena secara hukum juga tidak diatur sanksi apapun, sebaliknya pihak pembangun justru mendapatkan ruang dari celah hukum tersebut untuk tidak membantu atau bahkan menghalangi terbentuknya P3SRS.

Setelah melakukan pengkajian lebih lanjut terkait ketentuan sanksi administratif ini, penulis menemukan diaturnya ketentuan sanksi administratif bagi pihak pembangun yang tidak memfasilitasi pembentukan P3SRS namun ketentuan tersebut diatur melalui Perda baik itu pada tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Penulis menemukan ketentuan tersebut salah satunya pada Pasal 22 Peraturan Wali Kota Surabaya No 19 tahun 2023. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa diaturnya pemberian sanksi administratif terkait kewajiban memfasilitasi oleh pihak pembangun tersebut pada Peraturan Daerah merupakan keputusan yang tidak tepat. Kembali lagi hal ini berkaitan dengan kurangnya jaminan kepastian hukum manakala peraturan sanksi administratif hanya diatur pada Perda tersebut.

Terdapat asas dalam hukum yang berbunyi “*erga omnes*” yang memiliki makna bahwa hukum itu harus berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara menyeluruh atau untuk keseluruhan. Dalam hal ini dengan diaturnya sanksi tersebut melalui Perda justru menghilangkan asas “*erga omnes*” karena daya mengikat dan berlakunya hukum melalui Perda ruang lingkupnya sempit yaitu pada wilayah-wilayah tertentu saja. Berbeda halnya dengan kekuatan hukum mengikat pada Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana Undang-Undang yang mengikat secara umum hingga keseluruhan wilayah Indonesia. Alih-alih melakukan revisi secara langsung terhadap peraturan pelaksana Undang-Undang dalam hal ini adalah PP Penyelenggaraan Rusun.

Pemerintah justru membiarkan kekosongan hukum terkait ketentuan sanksi tersebut. Sedangkan PP Penyelenggaraan Rusun sendiri sebenarnya merupakan peraturan pelaksana yang dibentuk untuk melaksanakan ketentuan UURS (UU No 21 tahun 2011) yang juga secara khusus dibentuk untuk mengatur dan mengakomodir ketentuan terkait sanksi administratif dalam pengelolaan rumah susun. Hal ini dibuktikan pada ketentuan Pasal 108 ayat (2 dan 3) UURS jo UUCK yang menyebutkan bahwa “ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah”. Dengan demikian artinya ketentuan terkait sanksi administratif seharusnya diakomodir dan diatur seluruhnya dan seutuhnya pada PP Penyelenggaraan Rusun yang notabene merupakan PP yang diamanatkan secara langsung oleh UURS jo UUCK untuk mengakomodir ketentuan sanksi administratif pada penyelenggaraan rusun. Sebaliknya pada PP Penyelenggaraan Rusun tersebut jika dilihat secara menyeluruh tidak ada satu ketentuanpun yang mengamanatkan bahwa terkait penerapan sanksi maka diatur pada Peraturan Daerah dan lain sebagainya.

Artinya memang ketentuan sanksi administratif seharusnya diatur secara menyeluruh pada PP tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Selain dari adanya ketidakpastian hukum terkait pengenaan sanksi administratif tersebut, penyelenggaraan dan penegakan hukum oleh pemerintah juga menjadi tidak efektif hal ini disebabkan karena tidak diaturnya ketentuan tersebut melalui UU maupun PP mengakibatkan Pemerintah Daerah provinsi, kabupaten/kota akhirnya harus secara mandiri membentuk Perda nya masing-masing yang mengatur ketentuan tersebut. Masalah akan timbul manakala terdapat daerah yang belum membentuk Perda yang didalamnya mengatur sanksi administratif tersebut. Pasal 107 UURS jo UUCK menggunakan diksi atau frasa setiap “orang yang menyelenggarakan Rusun” maka dalam hal ini seharusnya pihak pembangun juga dikenakan sanksi manakala tidak mematuhi kewajiban hukum nya dalam memfasilitasi pembentukan P3SRS sehubungan dengan pihak pembangun itu sendiri merupakan pelaku penyelenggara Rusun meskipun berstatus sementara (*temporer*) yang diatur pada Pasal 59 UURS.

Mengutip pada berita Gatra tahun 2021 menyebutkan bahwa Forum P3SRS Nasional mengadakan audiensi dengan masyarakat yang mengalami permasalahan terkait apartemen dan rumah susun di Indonesia. Forum yang telah berdiri sejak tahun 2018, wakil ketua Forum P3SRS Nasional yaitu Mardiyanto mengemukakan **bahwa setidaknya terdapat 118 Apartemen yang bermasalah pada kuartal tersebut**. Ditegaskan bahwa terdapat oknum-oknum Developer yang tidak bersedia memfasilitasi terbentuknya P3SRS atau bahkan membentuk P3SRS boneka yang didalamnya merupakan bagian dari pihak Developer itu sendiri (**Gatra, 2021**). Akibatnya para penghuni mengadukan keluhan mengenai pentapan besaran jumlah IPL yang tidak melibatkan para penghuni. Selain itu penggunaan iuran juga tidak memprioritaskan kepentingan bersama

para penghuni. Pada akhirnya para penghuni menyatakan bahwa “senjata yang digunakan yang tidak tunduk dengan Developer akan mengalami pemadaman fasilitas dasar antara lain air dan listrik”.

### 2.3. Putusan Mahkamah Konstitusi Atas Pengaturan Sanksi Administrasi Pada Undang-Undang Rumah Susun

Terakhir untuk memperkuat argumen diatas dimana penulis berpendapat bahwa memang terdapat celah hukum mengenai ketentuan sanksi administratif tersebut. Maka dalam hal ini penulis mengkaji lebih lanjut terkait ketentuan diatas pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022. Pada putusan MK tersebut pemohon mengajukan alasan atau dasar permohonan yang salah satunya menyinggung mengenai kewajiban pihak pembangun untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebagaimana diatur pada Pasal 75 ayat (1) UURS. Bahwa pada alasan pemohon mengajukan permohonan tersebut pada MK salah satunya adalah para pemohon tersebut selalu dihalang-halangi untuk membentuk P3SRS. Pada Putusan MK Nomor 62 tahun 2022 tersebut MK tidak memberikan penjelasan maupun keterangan apapun terkait pemberian sanksi administratif terhadap pihak pembangun yang tidak memfasilitasi terbentuknya P3SRS. Melainkan sebaliknya MK hanya mengutip pendapat dari DPR terkait hal tersebut yang mana DPR disini berpendapat bahwa “dalam hal ada terjadi pelanggaran terhadap kewajiban memfasilitasi tersebut maka pihak pembangun telah melakukan pelanggaran hukum sehingga dapat dikenai sanksi yang diatur pada Pasal 107 dan 108 UURS”.

Pada putusan MK ini dapat ditarik kesimpulan bahwa MK tidak memberikan keterangan maupun kejelasan terkait ketentuan pemberian sanksi tersebut, sebaliknya hanya MK hanya mengutip pendapat dari DPR yang mana pendapat itu sendiri tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun. Selain itu penulis juga menemukan keterkaitan pengaturan sanksi *a quo* pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015 yang mana menguji ketentuan Pasal 75 ayat (1) UURS. Pada Amar putusan tersebut MK hanya mengabulkan sebagian permohonan yaitu tentang masa transisi yang tidak berkaitan pada pokok pembahasan penelitian ini. Pada bagian pokok permohonan pemohon angka (62 dan 63) pemohon meminta agar sanksi administratif juga dikenakan terhadap pihak pembangun yang memiliki kewajiban memfasilitasi terbentuknya P3SRS dengan pertimbangan bahwa pihak pembangun memiliki kuasa lebih sebagai pengelola rusun sementara.

Sehingga berpengaruh besar dalam terbentuknya rusun namun permohonan ini tidak dikabulkan oleh MK pada putusan ini. Sedangkan pada Putusan MK Nomor 62 tahun 2022 memutuskan untuk menolak permohonan pemohon seluruhnya. Pertimbangan penolakan dari MK salah satunya adalah berkaitan dengan adanya pengawasan pemerintah dalam pembentukan P3SRS sehingga menurutnya tidak mungkin pembangun tidak melaksanakan kewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS berhubungan dengan adanya fungsi pengawasan pemerintah (Pasal 6 UURS).

Menurut Putusan MK pengawasan pemerintah itu merupakan bentuk pencegahan agar pihak pembangun tidak melanggar kewajibannya serta walaupun melanggar Pemerintah dapat mengambil langkah pada Pasal 10 UURS. Dalam hal ini penulis tidak sependapat dengan pertimbangan MK yang mana terkait Pasal 10 UURS itu tidak memberikan kepastian hukum dimana disebutkan bahwa pengawasan dan seterusnya termasuk tindakan koreksi dapat diambil pemerintah sesuai ketentuan UU. Masalahnya disini menimbulkan multitafsir ketentuan mana

yang dimaksud karena tidak disebutkan secara jelas “langkah koreksi nya merujuk pada ketentuan yang mana?”. Lebih lanjut iterkait Irrelevansi pertimbangan MK ini dibuktikan melalui contoh kasus yang akan dijelaskan pada sub bab berikutnya. Dengan demikian hingga saat ini belum ada revisi yang dilakukan terhadap ketentuan sanksi administratif bagi pihak pembangun yang melanggar kewajiban memfasilitasi terbentuknya P3SRS beserta pemberlakuan sanksinya.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 (UURS)	PP Nomor 13 tahun 2021 (PP Penyelenggaraan Rusun)
1. Pasal 59 ayat (1) UURS “Para Pelaku Pembangunan yang membangun rusun umum milik dan rusun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS wajib mengelola rusun”.	Pasal 82 ayat (1) PP Penyelenggaraan Rusun → berbunyi sama dengan Pasal 59 ayat (1) UURS.
2. Pasal 74 ayat (1) UURS “Pemilik sarusun wajib membentuk P3SRS”.	Pasal 86 ayat (1) PP Penyelenggaraan Rusun → berbunyi sama dengan Pasal 74 ayat (1) UURS.
3. Pasal 75 ayat (1) UURS “Para Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.	Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun → kewajiban pelaku pembangunan pada masa transisi yaitu memfasilitasi terbentuknya P3SRS bekerja sama dengan panitia musyawarah.

Tabel 1. Komparasi UURS dan PP Penyelenggaraan Rusun

#### 2.4. Analisis Kasus

Untuk mempermudah pembahasan pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kasus melalui contoh kasus pengelolaan rumah susun. Kasus yang diambil adalah mengenai kasus P3SRS pada Apartemen Tunjungan Plaza 5 Surabaya. Pada kasus tersebut PT Best Crusher Sental Indo Jaya menggugat P3SRS TP 5 Surabaya karena tidak memiliki legalitas dan tidak terdaftar sebagai P3SRS di Pemkot Surabaya. Menarik pada kasus ini dijelaskan bahwa awalnya pihak penggugat mengaku tidak tahu ketentuan mengenai P3SRS namun setelah mendapat sosialisasi yang diadakan oleh Kementerian PUPR pada tahun 2023 barulah pihak penggugat mengetahui bahwa P3SRS itu harus dikelola oleh pemilik sarusun notabene adalah penghuni sarusun. Dalam kasus ini pihak penggugat menuntut terkait dana IPL yang sudah dibayarkan oleh para penghuni selama kurang lebih 8 tahun karena baru sekarang ini mereka mengetahui bahwa P3SRS TP 5 itu ilegal dan tidak terdaftar di Pemkot Surabaya. Kasus ini masih pada tahap persidangan awal yang mana kemudian ditunda karena pihak tergugat yang tidak menghadiri persidangan.

Yang menarik perhatian penulis pada kasus ini yaitu adanya P3SRS namun ternyata berasal dari pihak pembangun apartemen TP 5 itu sendiri yang mana tentu ini melanggar hukum sebagaimana diatur pada Pasal 74 ayat (1 dan 2) bahwa P3SRS wajib dibentuk oleh penghuni dan beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Kasus ini juga

merupakan contoh permasalahan hukum yang terjadi sebagai akibat adanya celah hukum sebagaimana yang telah dijelaskan pada pembahasan yang sebelumnya. Pada kasus ini ditemukan fakta bahwa ternyata selama kurang lebih 8 (delapan) tahun yang melaksanakan pengelolaan rumah susun pada Apartemen TP 5 adalah pihak pembangun itu sendiri.

Disatu sisi ada pengakuan dari pihak penggugat selaku penghuni juga pada apartemen tersebut yang mengatakan bahwa mereka tidak tahu terkait ketentuan hukum bahwa P3SRS harus dikelola oleh pihak penghuni rusun. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pihak penghuni tidak dapat dipersalahkan seutuhnya hal ini disebabkan karena pada Pasal 2 ayat (5) Permen PUPR P3SRS mengatur bahwa kegiatan memfasilitasi oleh pihak pembangun mencakup salah satunya penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh pemilik dan penghuni. Artinya dalam kasus ini dimana penghuni tidak mengetahui ketentuan P3SRS seharusnya pihak pembangun menginisiasi terbentuknya P3SRS dengan salah satunya menyelenggarakan rapat pembentukan panitia yang didalamnya kemudian pihak pembangun berkewajiban mengundang seluruh pemilik dan penghuni.

Selain itu Pasal 2 ayat (6) Permen PUPR jo Pasal 70 ayat (5) juga mengatur bahwa Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pembentukan P3SRS oleh pemilik dan fasilitasi pembentukan P3SRS oleh pihak pembangun. Dengan demikian terdapat kewajiban pemerintah juga pada kasus ini yang tidak terlaksana sehingga terkesan terjadi "kecolongan" dimana selama 8 tahun pengelolaan Apartemen TP 5 ini ternyata dilaksanakan oleh pihak pembangun itu sendiri. Pada akhirnya kasus ini merupakan contoh yang menunjukkan bahwa permasalahan hukum tersebut terjadi semata-mata sebagai akibat dari adanya celah hukum mengenai sanksi administratif yang tidak diatur secara jelas dan tegas pada Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya. Sehingga dalam kasus ini kemudian menyebabkan pihak pembangun TP 5 tidak melaksanakan kewajibannya untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS pada rusun yang bersangkutan. Alih-alih mensosialisasikan kepada para penghuni dan memfasilitasi pembentukan P3SRS, pihak pembangun TP 5 justru bertindak sebagai pengelola P3SRS secara illegal.

Dalam kasus ini pihak pembangun TP 5 tidak melaksanakan kewajibannya yaitu berkenaan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pihak pembangun dalam memfasilitasi terbentuknya P3SRS sebagaimana diatur pada Pasal 75 ayat (1) UURS jo Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun. Pihak Pembangun juga melanggar Pasal 74 ayat (2) UURS yang mengatur bahwa P3SRS harus beranggotakan pemilik atau penghuni rumah susun. Kasus TP 5 ini menjadi contoh bahwa pihak pembangun bisa memanfaatkan celah hukum dari adanya ketidakpastian mengenai peraturan pemberian sanksi administratif terhadap para pelaku pembangunan yang "nakal" dan melakukan pengelolaan rumah susun dengan modus untuk menarik aliran dana yang dipungut dari iuran para penghuni rumah susun. Contoh kasus ini membuktikan bahwa pertimbangan MK dalam menolak permohonan pada putusan MK yang sebelumnya dijelaskan tidak tepat. Karena saat diperhadapkan pada kasus seperti di Surabaya ini terbukti bahwa fungsi pengawasan pemerintah dalam pembentukan P3SRS ini tidak terlaksana buktinya selama delapan tahun pemerintah baru tahu kalau P3SRS pada Apartemen *a quo* illegal. Itupun informasi ini baru didapat pemerintah setelah mendapat laporan dari penghuni Apartemen.

### 3. Kesimpulan Dan Saran

#### 3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembatas diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat celah hukum pada pengaturan sanksi administratif penyelenggaraan rumah susun. Tidak diaturnya sanksi administratif bagi Developer dalam memfasilitasi terbentuknya P3SRS menimbulkan adanya ketidakpastian hukum terhadap pelaksanaan kewajiban oleh Developer sebagaimana diatur pada Pasal 75 ayat (1) UURS jo. Pasal 83 ayat (1) huruf (d) PP Penyelenggaraan Rusun. Dengan tidak adanya sanksi yang dapat dikenakan bagi Developer maka memberikan ruang bagi Developer untuk tidak mentaati kewajibannya dan/atau bahkan juga memberikan ruang bagi Developer untuk memanfaatkan celah hukum tersebut yaitu dengan menghalang-halangi terbentuknya P3SRS yang mana berakibat pada kerugian bagi pemilik dan penghuni sarusun. Mengingat UURS hanya mengatur pemberian sanksi administratif bagi pemilik manakala P3SRS tidak terbentuk. Sanksi merupakan penutup yang penting dan diletakkan pada bagian akhir setiap ketentuan hukum. Maka terdapat sebuah *adagium* hukum berbunyi "*in cauda venenum*" artinya di ujung kaidah hukum terdapat sanksi. Suatu ketentuan hukum yang mengatur adanya kewajiban menjadi tidak berguna manakala aturan-aturan tersebut tidak dapat dipaksakan pemenuhannya. Adapun salah satu instrumen untuk memaksa aturan-aturan itu adalah dengan adanya sanksi yang berperan juga sebagai jaminan penegakan hukum

#### 3.2. Saran

Saran untuk pemerintah pusat diharapkan untuk teliti dan cermat bahwa berkenaan dengan pemberian sanksi administratif haruslah diatur melalui PP Penyelenggaraan Rusun sebagaimana hal ini sudah diamanatkan oleh UURS dan UUCK. Pemerintah diharapkan menaruh perhatian terhadap celah hukum ini sebagai upaya preventif pemerintah dalam mencegah terjadinya pelanggaran hukum pada penyelenggaraan rusun sehingga tercipta penyelenggaraan rusun yang tertib dan berkepastian hukum. Dengan demikian pemerintah diharapkan melakukan peninjauan lebih lanjut terhadap pengaturan sanksi administratif mengenai kewajiban pelaku pembangunan dalam memfasilitasi terbentuknya P3SRS untuk mencegah terjadinya pengulangan kasus serupa yang terjadi pada penyelenggaraan rusun seperti di TP 5 Surabaya.

## Daftar Referensi

### **Buku:**

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI.Press, Jakarta.

Tirtamulia Tjodro. (2020). *UNCLOS Dan Implementasinya*. Surabaya: Direktorat Penerbitan & Publikasi Ilmiah Universitas Surabaya.

Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

### **Undang-Undang :**

Putusan MK Nomor 62/PUU-XX/2022.

Putusan MK Nomor 21/PUU-XX/2015.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS).

Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UUCK).

Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP Penyelenggaraan Rusun).

Permen PUPR Nomor 14 tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Permen P3SRS).

Standar Norma dan Pengaturan Komnas HAM Nomor 11 tentang Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak.

### **Artikel Jurnal:**

R Suharto, et all. (2019). *Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Doi: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/5137/2745>.

Milaniawati Willy & Kartika Elsi. (2022). *Tanggung Jawab Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Terhadap Peningkatan Kualitas Bangunan Apartemen Sejahtera Surabaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tetang Rumah Susun*. Metrik Serial Teknologi dan Sains : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Trisakti. Doi : <https://publikasi.kocenin.com/index.php/teksi/article/view/274/222>.

Mustafa Aida. (2021). *Analisa Yuridis Pengaturan Sanksi Administratif Terkait Jangka Waktu Masa Transisi Pengelolaan Rusun oleh Pelaku Pembangunan Pasca Berlakunya PP Penyelenggaraan Rumah Susun*. Project Report. Universitas Agung Podomoro. Doi: <http://repository.podomorouniversity.ac.id/564/>.

Sari Kuntri & Kuswanto Heru (2023). *Makna Tanah Bersam Dalam Pengaturan Rumah Susun Ditinjau Dari Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Istibath : Jurnal Hukum Universitas

Narotama

Surabaya.

Doi:

<https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/273/241>

Meliiala, Pascalis Bastoto. (2020). *Tanggung Jawab Perhimpunan Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus Apartement Mediterania Palace Residence)*. Indonesian Notary: Vol. 2, Article 3. Doi: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/3>

Mantaiborbir Rocky & Asry Muhammad. (2022). *Efektivitas Pengawasan Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Oleh Pemerintah*. Pleno Jure : Jurnal Ilmu Hukum. Doi : <https://www.neliti.com/publications/522175/efektivitas-pengawasan-pembentukan-perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah>

Mahmoud Arif, et all (2019). *Akibat Hukum Tidak Membentuk P3SRS*. Mulawarman Law Review. Doi : <https://e-journal.fh.unmul.ac.id/index.php/mulrev/article/view/30/28>

Rokilah (2020). *Dinamika Negara Hukum Indonesia Antara Rechtsstaat da Rule Of Law*. Jurnal Ilmu Hukum : Univeritas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang Banten, Indoesia. Doi : <https://pustaka.untirta.ac.id/index.php/nhk/article/view/8167/5483>

*Artikel Internet:*

Realita (2024). *Tunjungan Plaza 5 Digugat Pemilik Unit Pakuwon Center Terkait Iuran Pengelolaan Lingkungan*. Available online from : [https://realita.co/baca-28208-tunjungan-plaza-5digugat-pemilik-unit-pakuwon-center-terkait-iuran-pengelolaan-lingkungan#google\\_vignette](https://realita.co/baca-28208-tunjungan-plaza-5digugat-pemilik-unit-pakuwon-center-terkait-iuran-pengelolaan-lingkungan#google_vignette). (Diakses Pada 6 Juni 2024).

Harian Disway Indonesia (2024). *PT Best Crusher Sentralindojaya Gugat P3SRS*. Available online from : <https://harian.disway.id/read/784075/pt-best-crusher-sentralindojaya-gugat-p3srs/15>. (Diakses Pada 6 Juni 2024).

Suara Merdeka Surabaya (2024). *Tarik Iuran Pengelolaan Lingkungan Selama 8 tahun, P3SRS TP5 Digugat Pemilik Unit Pakuwon Center*. Available online from : <https://surabaya.suaramerdeka.com/hukum-kriminal/106112657201/tarik-iuran-pengelolaan-lingkungan-selama-8-tahun-p3srs-tp-5-digugat-pemilik-unit-pakuwon-center>. (Diakses Pada 6 Juni 2024).

Mutaqin, Muhammad & Rosyid (2021). *Forum P3SRS Nasional: 118 Apartemen Bermasalah Di Indonesia*. Gatra Media: Jakarta Selatan. Doi: <https://www.gatra.com/news-525744-hukum-forum-p3srs-nasional-118-apartemen-bermasalah-di-indonesia.html>