

Penyalahgunaan Pemanfaatan Ruang Rusunami di Kalibata City Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja

Halaman | 47

Article History

Submitted : 21 January 2025
Reviewed : 13 May 2025
Accepted : 10 June 2025
Published : 30 June 2025

Fiona Felicia Sugiarto, Universitas Surabaya,
Indonesia, s120121019@student.ubaya.ac.id

Abstract

The dynamic development of society has increased the need for houses. In fact, space is increasingly limited and the population is increasing. So, it is necessary for space to be utilised as in Article 33 of the 1945 Constitution relating to space utilization. The utilization of space in question is the provision of an area that is used as a place of residence for the community in order to achieve a welfare state. In this case, simple flats are owned as one of the implementations of space utilization by the government because it is aware of the arrangement, management, and utilization of space. Owned simple flats are included in the category of public flats intended for low-income people. In relation to space utilization, flats are used as residential places but in fact, they are used as places of prostitution that occurred in Kalibata City in 2020, involving minors who were forced to serve four men. This is not in accordance with the utilization of flats that can be reviewed from KKPR and Law Number 6 Year 2023 in relation to norms, standards, procedures, and criteria. This research is a legal research with a statutory and conceptual approach. The primary source of legal material in this research comes from laws and regulations, while secondary legal material is legal literature. This research aims to describe the correlation of spatial planning with flats and government supervision related to the misuse of simple flats owned in Kalibata City.

Keywords: Flats, Space, Spatial Planning, Utilization.

1. Pendahuluan

Kebutuhan rumah di Indonesia kini semakin meningkat dan berkembang sesuai dengan kebutuhan dan pertumbuhan masyarakat. Dalam hal ini, pemerintah menyadari pentingnya penataan, pengelolaan, dan pemanfaatan ruang demi keberlangsungan hidup masyarakat serta menyediakan tempat hunian untuk kesejahteraan masyarakat. Indonesia sebagai negara *rechtsstaat* berdasarkan alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945*) menyatakan bahwa negara memiliki peranan penting untuk mensejahterakan rakyat di atas kepentingan individu. Di dalam Pasal 28 ayat (1) huruf H UUD NRI Tahun 1945 merumuskan bahwa setiap orang yang berada di dalam wilayah Indonesia berhak untuk memiliki hidup yang sejahtera, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan pelayanan kesehatan. Selain itu, di dalam rumusan Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 yang salah satunya berkaitan dengan bumi sebagai ruang, salah satunya terdiri dari tanah yang harus dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat. Secara implisit konstitusi telah mengatur bahwa ruang di wilayah Indonesia perlu dimanfaatkan sehingga pemerintah melakukan pembangunan tempat hunian agar masyarakat memperoleh hidup yang layak. Ruang dan tempat hunian memiliki korelasi karena tanpa adanya ruang maka, tempat

hunian tidak dapat dibangun dan masyarakat tidak dapat tinggal karena tidak disediakannya area untuk melakukan pembangunan dan memperoleh hunian yang layak. Oleh sebab itu, perlu adanya pemanfaatan ruang berkaitan dengan penataan ruang sebagai tempat hunian yang layak bagi masyarakat.

Akibat perkembangan masyarakat yang dinamis, pemerintah yang terdiri dari aparaturnegara diberikan kepercayaan oleh rakyat untuk menata, mengelola, dan memanfaatkan pengelolaan ruang berkaitan dengan tanah dan ruang untuk mengatasi permasalahan sosial seperti urbanisasi dan ekonomi. Berkaitan dengan urbanisasi, yang sebagian penduduk dari desa memiliki keinginan bekerja di kota bertujuan untuk memperoleh hidup yang layak sehingga terjadi kepadatan penduduk di kota. Selain itu, taraf perekonomian di kota yang tinggi dengan upah yang kecil menjadi permasalahan bagi lapisan masyarakat menengah ke bawah untuk berjuang memperoleh hidup yang lebih baik. Maka, perlu adanya perencanaan penataan ruang untuk pembangunan suatu wilayah. Rencana tersebut akan menjadi suatu kebijakan dan dapat bersifat memaksa untuk kesejahteraan masyarakat (Kelsen, 1971).

Berkaitan dengan hunian sebagaimana bahwa ruang itu terbatas, bahwa keberadaan ruang di muka bumi tidak dapat bertambah sehingga perlu penataan ruang-ruang tersebut; jumlah penduduk yang terus meningkat. Berdasarkan pada hasil penghitungan Badan Pusat Statistik (*selanjutnya disingkat sebagai BPS*) proyeksi berkaitan jumlah penduduk Indonesia di tahun 2050 akan menyentuh angka 333,57 juta dengan laju pertumbuhan jumlah penduduk sebesar 0,71 persen per tahun dengan menggunakan pendekatan skenario moderat; aktivitas manusia tidak terbatas, bahwa dibutuhkan penataan ruang untuk mengakomodir semua aktivitas manusia, dari tempat mencari mata pencaharian, tempat hunian, wisata hingga tempat persemayaman terakhir; ruang tidak hanya untuk manusia, makhluk hidup lain juga membutuhkan ruang dan semuanya saling bersimbiosis untuk kehidupan bersama; mengatur peruntukan kegiatan di dekat daerah rawan bencana, dengan memanfaatkan rencana tata ruang (*selanjutnya disingkat RTR*) pemerintah dapat melakukan langkah-langkah mitigasi terhadap perencanaan di dekat daerah rawan bencana.

Pemerintah sebagai penyelenggara pelayanan publik perlu menyediakan fasilitas yang menunjang bagi masyarakat menengah ke bawah agar tercapainya *good governance* dan *welfare state*. Selain itu, agar terwujudnya visi "Indonesia Emas 2045" menjadi acuan bahwa, negara memberikan rasa aman dengan perlindungan kepada masyarakat sebagai reformasi fasilitator pelayanan publik. Dalam menyediakan fasilitas, pemerintah perlu mengadakan fungsi pengawasan agar terhindar dari adanya maladministrasi. Pemerintah harus menghindari adanya *complacency* yang artinya bahwa pemerintah tidak bisa merasa puas dengan perkembangan masyarakat saat ini. Dari perkembangan masyarakat yang semakin padat, pemerintah telah mengupayakan dengan menyediakan tempat hunian yang salah satunya dengan menyediakan rumah susun sederhana milik (*selanjutnya disingkat rusunami*) yang bekerja sama dengan pihak swasta.

Pembangunan rusunami ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah supaya memperoleh tempat hunian yang layak. Dalam pembangunan rusunami, harus memperhatikan pemanfaatan tanah, ruang, dan bangunan sebagaimana pada dasarnya merupakan rumah susun sebagaimana di dalam perumusan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (*selanjutnya disingkat UU Nomor 20/2011*) bahwa rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang berada di suatu lingkungan, terbagi pada struktur fungsional baik secara horizontal maupun secara vertikal yang digunakan untuk hunian. Berdasarkan Putusan Mahkamah

Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022 bahwa tujuan dibangunnya rumah susun adalah untuk tempat hunian. Dalam pembangunan rusunami harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (*selanjutnya disingkat RTRW*) sebagai kerangka acuan pengembangan dan pemanfaatan tata ruang serta mewujudkan pembangunan yang stabil di wilayah perkotaan. Selain itu, perlu adanya Kesesuaian antara Rencana Kegiatan Pemanfaatan Ruang (*selanjutnya disingkat KKPR*) yang harus sejalan dengan zonasi, peruntukkan lahan, dan persyaratan lingkungan yang diberlakukan. Pada faktanya, rumah susun tidak digunakan untuk tempat hunian melainkan menjadi tempat melakukan kejahatan sehingga menyimpang dengan pemanfaatan ruang dan fungsi dibangunnya rumah susun.

Pada Rabu, 29 Januari 2020, Polres Metro Jakarta Selatan berhasil membongkar praktik prostitusi anak dibawah umur yang bertempat di Apartemen Kalibata City. Diketahui bahwa kasus ini melibatkan 6 tersangka dengan 4 korban yang diantaranya 2 dibawah umur. Kasus prostitusi ini melalui aplikasi yaitu MiChat serta adanya banyak aduan orang hilang di Polres Metro Depok. Para tersangka tersebut menyewa sebuah kamar di Apartemen Kalibata City dengan sistem sewa yaitu harian. Para korban tersebut dipaksa untuk melakukan hubungan badan dengan tarif Rp 350.000,00 sampai Rp 900.000,00. Bisnis prostitusi dijalankan yang sebagian hasilnya untuk membayar sewa apartemen. Kasus prostitusi di Kalibata City juga melibatkan para broker yang tidak bertanggung jawab dengan tujuan investasi atau disewakan dengan kamufase sewa 3 bulan yang sebenarnya hanya disewa secara harian. Atas perbuatan para tersangka, telah dijerat Pasal 76 C juncto Pasal 80 dan Pasal 76 ayat (1) juncto Pasal 8 Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2004 tentang perlindungan anak (*selanjutnya disingkat UU Nomor 35/2004*), Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007 tentang Perdagangan Orang (*selanjutnya disingkat UU Nomor 21/2007*), dan Pasal 170 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*selanjutnya disingkat KUHPidana*) dengan ancaman 15 tahun penjara. Sebelum peristiwa *a quo* terjadi, pemerintah sudah melakukan upaya seperti pada tahun 2015, Basuki Tjahaja Purnama sebagai mantan Gubernur DKI Jakarta sudah memberi panggilan kepada RT dan RW Kalibata City untuk mengadakan pengawasan dan pembatasan pengunjung dengan mendata seluruh warga yang masuk ke wilayahnya. Pada tahun 2018, Sandiaga Uno sebagai Wakil Gubernur DKI Jakarta, bekerjasama dengan Kepolisian untuk mencabut izin pengelolaan rumah susun jika tindakan prostitusi masih dilakukan secara berulang di wilayah Kalibata City.

Berdasarkan kasus *a quo*, merupakan salah satu penyalahgunaan pemanfaatan ruang dan fungsi bangunan rusunami sebagaimana tujuannya sebagai tempat hunian, justru digunakan sebagai tempat prostitusi bahkan kasus *a quo* masih terjadi. Meskipun peringatan dilakukan berulang, tetap saja belum dapat terselesaikan sampai saat ini akibat kurangnya koordinasi kepada seluruh penghuni rusunami Kalibata City. Dalam Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 (*selanjutnya disingkat Pergub Nomor 133/2019*) telah melarang penggunaan rumah susun jika digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya tetapi masih dilakukan pelanggaran yang menyimpang dengan peruntukkan rusunami. Kasus *a quo* menunjukkan bahwa adanya kelemahan pengawasan dan koordinasi baik para penghuni rusunami Kalibata City, *developer*, dan pemerintah. Selain itu, tidak sesuai dengan KKPR sebagaimana seharusnya adanya kesesuaian dengan rencana dibangunnya Rusunami Kalibata City yang sifatnya khusus untuk hunian bagi masyarakat penghasilan rendah serta justru digunakan sebagai tempat prostitusi. Jika dikaji berdasarkan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang perubahan ketentuan UU Nomor 20 Tahun 2011 (*selanjutnya disingkat UU Nomor 6/2023*) maka pembangunan rusunami Kalibata City haruslah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria. Dalam

hal ini, perlu dilakukan identifikasi apakah ada korelasi terkait pemanfaatan ruang serta peran pemerintah melakukan pengawasan terkait penyalahgunaan pemanfaatan ruang Rusunami Kalibata City berdasarkan UU Nomor 6/2023.

2. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan yang mengungkapkan konsep hukum, fakta hukum, dan sistem hukum yang pernah ada untuk dikembangkan maupun diperbaiki dengan disesuaikan berdasarkan kebutuhan masyarakat (Muhaimin, 2020). Penelitian hukum ini menggunakan dua pendekatan metodologis yaitu pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berlandaskan pada doktrin yang berkembang pada ilmu hukum. Sedangkan pendekatan perundang-undangan adalah metode berlandaskan pada perundang-undangan yang dikaji untuk mendukung kajian penelitian ilmu hukum.

Penelitian hukum ini dilaksanakan berdasarkan hasil bahan hukum primer yaitu berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Selain bahan hukum primer, juga menggunakan bahan hukum sekunder seperti jurnal dan hasil penelitian yang relevan terhadap penelitian yang dikaji.

3. Pembahasan

3.1. Rusunami menurut UU Nomor 20/2011 dan UU Nomor 6/2023

Pengaturan mengenai pembangunan dan pemanfaatan rumah susun tidak bisa lepas dengan UU Nomor 20/2011 karena beberapa perundang-undangan diubah dan diperjelas dengan UU Nomor 6/2023.

3.1.1. Klasifikasi dan Lingkup

Hal mengenai konsep rumah susun telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 20/2011 yang merumuskan bahwa rumah susun adalah gedung yang bertingkat dan dibangun dalam satu area, terbagi secara fungsional baik secara horizontal dan secara vertikal. Rumah susun terdiri dari satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah oleh perorangan terutama untuk hunian serta dilengkapi dengan bagian, benda, dan tanah bersama. Rumah susun merupakan bangunan atau gedung bertingkat dan menjadi milik bersama. Siapapun yang membeli satuan *unit* rumah susun, seluruh bagian adalah milik bersama baik platform, tembok, fasilitas umum lainnya, adalah kepemilikan bersama. Terkait proses penjualan rumah susun, dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (*selanjutnya disingkat PPJB*) sebagaimana dibuat dihadapan notaris. Tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun merupakan kepemilikan bersama yang dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*selanjutnya disingkat SHMSRS*). Penerbitan SHMSRS dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (*selanjutnya disingkat BPN*) yang berisi keterangan letak, luas, dan jenis rumah susun. Dengan adanya SHMSRS, dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik rumah susun. SHMSRS memberikan kemudahan untuk jual-beli rumah susun. Dalam Pasal 1 UU Nomor 20/2011, terdapat empat klasifikasi rumah susun yaitu:

1. Rumah susun umum, ditujukan untuk masyarakat penghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus, ditujukan untuk kebutuhan khusus;
3. Rumah susun negara, ditujukan untuk tempat tinggal hunian, berkeluarga, serta menunjang pelaksanaan menjadi seorang Aparatur Sipil Negara (ASN);
4. Rumah susun komersial, ditujukan untuk mendapatkan keuntungan.

Di dalam . ayat (1) UU Nomor 6/2023, secara jelas merumuskan bahwa dalam hal kepemilikan satuan rumah susun umum hanya dapat dimiliki atau disewa oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam hal pembangunan rumah susun berdasarkan Pasal 145 UU UU Nomor 6/2023 dibangun di atas tanah:

1. Hak guna bangunan (*selanjutnya disingkat HGB*) atau hak pakai di atas tanah negara;
2. HGB atau hak pakai yang berada diatas tanah hak pengelolaan.

Ruang lingkup rumah susun sebagaimana dalam Pasal 4 UU Nomor 20/2011 mengatur mengenai penataan dan pemanfaatan ruang agar sesuai peruntukannya dengan melakukan :

1. pembinaan
2. perencanaan
3. pembangunan
4. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; pengelolaan
5. peningkatan kualitas
6. pengendalian
7. kelembagaan
8. tugas dan wewenang
9. hak dan kewajiban
10. pendanaan dan sistem pembiayaan; dan peran masyarakat

Berdasarkan pasal *a quo*, penyedia rumah susun harus mempersiapkan secara maksimal terkait dengan peruntukkan rumah susun dengan memperhatikan pernyataan dan pemanfaatan ruang. Oleh sebab itu, penyedia rumah susun harus menyediakan dan menata lingkungan hunian yang memenuhi kebutuhan masyarakat, pembangunan rumah susun yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan, penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana, penyediaan rumah yang teralkasi program, penerbitan izin bangunan, penetapan lokasi pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, mengalokasikan dana pembangunan untuk rumah susun umum, khusus, dan negara, memfasilitasi penyediaan rumah susun masyarakat penghasilan rendah, dan melakukan pencadangan atau pengadaan tanah yang sesuai dengan peruntukkan area pembangunan rumah susun.

Pada kasus *a quo*, rusunami diklasifikasikan sebagai rumah susun umum karena berkaitan dengan pembangunan dan penyelenggaraannya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal kepemilikan rusunami sebagaimana telah diatur dalam perundang-undangan *a quo*, memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah menjadikannya sebagai tempat hunian. Pada kasus *a quo*, adanya penyalahgunaan pemanfaatan dan fungsi Rusunami Kalibata City dijadikan sebagai tempat prostitusi merupakan tanggung jawab *developer* dan para penghuni rusunami.

Berkaitan dengan penggunaan Rusunami Kalibata City harus memperhatikan tujuan dibangunnya rumah susun sesuai dengan Pasal 3 UU Nomor 20/2011 secara jelas tujuan dibangunnya rumah susun untuk:

1. Pembangunan rumah susun yang layak huni dan terjangkau dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya
2. Adanya peningkatan efisiensi dan efektivitas berkaitan dengan penataan ruang dan lingkungan yang memperhatikan *sustainable development goals*
3. Mencegah pemukiman kumuh
4. Pemenuhan kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan masyarakat terutama bagi masyarakat agar mendapatkan perumahan dan permukiman yang layak terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah
5. Memberdayakan para pihak yang bekerja di bidang pembangunan rumah susun
6. Terjaminnya pemenuhan kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu
7. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak atas rumah susun

Maka, peruntukkan rumah susun memiliki tujuan untuk memberikan hunian yang layak bagi masyarakat. Dalam hal ini, sebagai bentuk pemenuhan kesejahteraan masyarakat dan negara (*welfare state*). Dengan adanya pemenuhan hunian rumah susun, maka terwujudnya pemberian hak berdasarkan UUD NRI 1945. Selain itu, tujuannya adalah pengembangan kualitas hidup masyarakat atas pembangunan rumah susun yang semakin berkembang atas perkembangan zaman sekarang seperti masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat tinggal di tempat hunian yang layak. Rumah susun dibangun berdasarkan RTRW kabupaten/kota (*selanjutnya disingkat RTRW*) sesuai dengan tujuan pemanfaatan dan penataan ruang.

3.1.2. Keterkaitan Pemanfaatan Ruang Rusunami Kalibata City Berdasarkan UU Nomor 6/2023

Rumah susun sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam banyak bagian yang strukturnya secara fungsional dalam rangka memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Rumah susun sebagai bentuk pengembangan wilayah yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, terutama dalam hal hunian. Dalam hal ini, rumah susun dibangun agar terselenggara dan tercapai pemanfaatan ruang sebagaimana upaya mewujudkan struktur dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang (*selanjutnya disingkat RTR*). Dalam kaitannya dengan penataan ruang, rumah susun memegang peranan penting dalam mengatur ruang yang digunakan oleh masyarakat yang artinya agar masyarakat mendapatkan tempat hunian. Hal tersebut dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 (*selanjutnya disingkat UU Nomor 26/2007*) berkaitan dengan penataan ruang maka yang diperoleh masyarakat berupa :

1. Meningkatkan kualitas hidup masyarakat dalam hal hunian
2. Meningkatkan akses masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak huni

3. Meningkatkan kemampuan masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam pengembangan wilayah

Berdasarkan UU Nomor 6/2023, penataan ruang terkait pembangunan rumah susun harus berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria haruslah terpenuhi untuk tercapainya pengembangan rumah susun. Norma berupa standar yang harus dipenuhi dalam pengembangan rumah susun, seperti standar kualitas bangunan, standar kenyamanan, dan standar keselamatan. Standar berupa acuan yang digunakan dalam pengembangan rumah susun, seperti standar suatu kebijakan untuk peningkatan lingkungan dan standar pemanfaatan dan kriteria kegiatan usaha. Prosedur berupa langkah-langkah yang harus diikuti dalam pengembangan rumah susun, seperti prosedur pendaftaran, prosedur perizinan, dan prosedur pengawasan. Kriteria berupa prasyarat yang harus dipenuhi dalam pengembangan rumah susun, seperti kriteria kualitas bangunan, kriteria kenyamanan, dan kriteria keselamatan.

Pada kasus *a quo*, Rusunami Kalibata City dimiliki oleh *developer* Agung Podomoro Group dan Syntesis Development lewat PT. Pradani Sukses Abadi dan sudah mendapatkan izin operasional dari pemerintah provinsi yang lokasinya berada di Jakarta Selatan. Dalam hal ini, pengelola tentunya mendirikan berdasarkan perizinan berusaha dengan melewati beberapa proses. Salah satu proses agar mendapatkan perizinan berusaha adalah KKPR yang ditetapkan pemerintah haruslah sejalan dengan zonasi, peruntukkan lahan, dan persyaratan lingkungan yang diberlakukan. Oleh sebab itu, perlu adanya kesesuaian dengan rencana dibangunnya Rusunami Kalibata City yang sifatnya khusus yaitu sebagai tempat hunian dan berfokus pada penataan ruang serta mentaati rencana tata ruang.

KKPR berperan sebagai pemanfaatan ruang yang pada kasus *a quo* merupakan kegiatan berusaha telah sesuai dengan Pasal 98 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 (*selanjutnya disingkat PP Nomor 21/2021*) yang mana tujuannya dirancang dan ditunjukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalam proses memperoleh perizinan berusaha telah memenuhi syarat, tetapi eksekusinya melanggar salah satu ketentuan Pasal 108 ayat (1) huruf d PP Nomor 21/2021 mengenai informasi jenis usaha serta Pasal 108 ayat (8) huruf c PP Nomor 21/2021 tentang Muatan Persetujuan KKPR terkait koefisien dasar bangunan dirumuskan apabila terdapat rencana pembangunan gedung dalam rencana kegiatan pemanfaatan ruang yang dimohon. Dalam hal ini, KKPR berdasarkan Pasal 147 ayat (2) PP Nomor 21/2021 sebagai bentuk Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang harus diselenggarakan agar mendorong setiap orang untuk :

- a. Taat RTR yang telah ditetapkan;
- b. Melakukan pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR;
- c. Mematuhi ketentuan yang diberlakukan dalam persyaratan KKPR.

Namun faktanya, pada kasus *a quo*, Rusunami Kalibata City dipergunakan sebagai tempat prostitusi yang seharusnya menjadi tanggung jawab antara *developer* dan para penghuni. Dalam hal ini berkaitan dengan izin usaha bagi rumah susun sebagaimana dalam Pasal 56 UU Nomor 6/2023 merumuskan bahwa:

- (1) Pengelolaan terhadap Rumah Susun meliputi kegiatan berupa operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

- (2) Pengelolaan Rumah Susun pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum, terkecuali Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.
- (3) Badan Hukum pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha dari bupati/wali kota setempat sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Badan Hukum pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha dari gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Berkaitan UU Nomor 6/2023 dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria maka telah melanggar peruntukan rumah susun sebagaimana dalam Pasal 36 angka (2), (11), dan (12) Pergub Nomor 133/2019 yaitu menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menyewakan unit rumah susun secara 3 jam, harian, mingguan dan/ atau 1, menyewakan unit rumah susun secara 3 jam, harian, mingguan dan/ atau 1 bulanan, mempergunakan rumah susun untuk disewa Pasangan yang bukan muhrim dan/atau bukan merupakan hubungan suami Istri.

3.2. Peran Para Pihak Rusunami Kalibata City

Rumah susun memberikan manfaat bagi pemenuhan kepentingan masyarakat dan negara meliputi:

1. Efisiensi penggunaan lahan, untuk mengurangi penggunaan lahan dan membuat ruang terbuka kota yang lebih luas;
2. Harga yang relatif terjangkau, untuk masyarakat penghasilan rendah dan tidak memiliki kemampuan untuk memiliki hunian;
3. Mengembangkan pemanfaatan ruang yang lebih baik, dalam hal ini mencegah adanya wilayah pemukiman kumuh.

Berdasarkan kasus *a quo*, tentunya ada peran serta pemerintah sebagai bentuk pengawasan agar sesuai dengan pemanfaatan ruang dan fungsi dibangunnya rusunami. Pengawasan yang dilakukan pemerintah melalui KKPR serta RTRW apakah sesuai dengan penataan, perencanaan, dan pemanfaatan ruang berkaitan dengan Rusunami Kalibata City. Pada kasus *a quo*, Rusunami Kalibata City telah diberi izin berusaha namun eksekusinya tidak sesuai perencanaan dan pemanfaatan ruang sebagaimana fungsi rusunami. Selain itu, agar memastikan bahwa pemanfaatan dan fungsi rumah susun telah dilakukan untuk kepentingan masyarakat seperti keselamatan, kenyamanan, dan kepentingan lingkungan. Dalam hal ini telah diatur dalam Pasal 11 UU Nomor 20/2011 bahwa pemerintah dapat:

1. Melakukan pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap penyelenggaraan dan pelaksanaan penataan ruang serta kawasan strategis,
2. Melaksanakan penataan ruang di wilayah kota,

3. Melaksanakan penataan ruang untuk kawasan strategis di wilayah kota,
4. Melakukan kerjasama penataan ruang di wilayah kota.

Pemerintah memiliki peranan penting untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun dengan memperhatikan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan UU Nomor 6/2023. Dengan adanya norma, standar, prosedur, dan kriteria memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mendapat perlindungan hukum agar mendapat lingkungan yang layak di tengah kepadatan penduduk saat ini. Pemerintah memperhatikan kepentingan masyarakat agar menjaga stabilitas lingkungan yang aman, nyaman, seimbang, dan harmonis.

Berdasarkan kasus *a quo*, jika terjadi pelanggaran maka pemerintah dapat mengeluarkan sanksi administratif sebagaimana di dalam Pasal 108 UU Nomor 6/2023 menyatakan berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
- e. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- f. pencabutan sertifikat laik fungsi;
- g. pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
- h. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun;
- i. denda administratif; dan/atau
- j. pencabutan Perizinan Berusaha.

Selain itu, pemerintah perlu melakukan pemberdayaan atau sosialisasi kepada masyarakat. Tujuan dilakukannya pemberdayaan ini agar mendorong masyarakat untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau. Selain itu, pemerintah memastikan bahwa masyarakat juga berperan aktif dalam pengembangan dan pengawasan rumah susun. Dalam hal ini, sesuai dengan Pasal 7 UU Nomor 20/11 yang dimaksud peran aktif masyarakat dimulai dari tahap perencanaan. Masyarakat membentuk sebuah forum dengan memberikan masukan terkait hal penyusunan, pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan rumah susun, pemeliharaan dan perbaikan, serta pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun. Dalam hal ini, perlu adanya pembentukan P3SRS untuk menjaga hunian tetap sesuai dengan peruntukkan rumah susun.

Perlu adanya peningkatan kualitas rumah susun bersama dengan Penghimpun Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (*selanjutnya disingkat P3SRS*) sebagai wakil para penghuni Rusunami Kalibata City. P3SRS wajib dibentuk sebagaimana telah dirumuskan dalam Pasal 74 UU Nomor 20/2011 bahwa pemilik Sarusun wajib membentuk P3SRS. Dalam hal ini P3SRS melakukan pengawasan tata kelola Rusunami Kalibata City secara berkala sebagai bentuk kontrol supaya mencegah terjadinya penyalahgunaan rusunami sebagaimana peruntukannya untuk tempat hunian. P3SRS memiliki fungsi sebagaimana di dalam Pasal 75 UU Nomor 20/2011 menyatakan bahwa untuk mengurus kepentingan pemilik dan penghuni demi kepemilikan benda, bagian, tanah, dan penghunian. Selain itu, perlu adanya peran masyarakat agar mencegah terjadi kasus yang sama sehingga diperlukan kesadaran akan masyarakat sebagai penghuni Rusunami Kalibata City agar mengurangi kriminalitas.

4. Kesimpulan

Berdasarkan kasus *a quo*, pemerintah pusat maupun daerah kurang melakukan pengawasan baik dalam KKPR serta perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini, perlu dipertegas perundang-undangan terkait rumah susun yang berkaitan dengan pemanfaatan rumah susun. Pengawasan yang lebih ketat serta pemberian sanksi administratif yang tepat sebagai langkah awal untuk menindaklanjuti permasalahan dan potensi terjadinya kasus serupa. Pemanfaatan ruang Rusunami Kalibata City harus dipertegas sebagaimana peruntukan dan penggunaannya untuk hunian bukanlah investasi sebagaimana dalam Pasal 3 dan Pasal 4 UU Nomor 20/2011.

Pemerintah perlu mengadakan pemberdayaan dalam bentuk sosialisasi agar tercapainya partisipasi masyarakat karena perlu secara aktif dalam proses perencanaan penataan ruang. Sosialisasi tersebut terdiri dari penggunaan hunian, syarat dokumen hunian seperti bukti surat keterangan tidak mampu dan BPJS Ketenagakerjaan, pembentukan dan fungsi P3SRS. Dalam hal ini sebagai bentuk kerja sama pemerintah dan masyarakat karena penataan ruang rumah susun harus sesuai dengan pemanfaatan gedungnya yaitu untuk masyarakat menengah kebawah tempat tinggal. Peningkatan peran P3SRS dibutuhkan untuk dapat mengawasi dan mencegah terjadinya kegiatan atau tindakan yang tidak sesuai peruntukkan pemanfaatan dan fungsi rusunami. P3SRS seyogyanya mampu berkoordinasi dengan penghuni Rusunami Kalibata City sebagai bentuk pembinaan rusunami tersebut. Selain itu, perlu peran aktif para penghuni Rusunami Kalibata City supaya tidak terulang kasus serupa di kemudian hari dengan pengawasan dan kontrol sekitar rusunami setempat.

Daftar Referensi

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pernyataan Ruang Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2004 Tentang Perlindungan anak

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007 Tentang Perdagangan Orang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Pernyataan Ruang

Putusan:

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022

Buku:

Muhaimin. (2020). Metode Penelitian Hukum. Mataram University Press.
<http://eprints.unram.ac.id/20305/>

Artikel Jurnal:

- Dharma, D. G. T. (2023). Dewa Gede Tresna Dharma PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM PENATAAN RUANG. *Jurnal Analogi Hukum*, 5(2), 132-137.
- Ernawati, E. (2019). Kedudukan dan Peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam Penyelesaian Sengketa Penetapan Biaya Pengelolaan di Rumah Susun Sederhana Milik (RUSUNAMI)(Studi Kasus: Rusunami Kalibata City Jakarta). *Jurnal Hukum dan Bisnis (Selisik)*, 5(2), 44-57
- Junef, M. (2021). Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN*, 1410, 5632.
- Suryawan, T. H., & Hartanti, N. B. (2021). KAJIAN BESARAN RUANG PADA UNIT RUMAH SUSUN JAKARTA PUSAT (KASUS: RUMAH SUSUN TANAH ABANG). *AGORA: Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah Arsitektur Usakti*, 19(1), 6-11.
- Sinaga, E. J. (2020). Penataan ruang dan peran masyarakat dalam pembangunan wilayah. *Pandecta Research Law Journal*, 15(2), 242-260.
- Suharto, R. S. R. (2019). SEKAPUR SIRIH TELAAH UNDANG-UNDANG NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN. *Diponegoro Private Law Review*, 4(1).

Artikel Internet:

- CNN Indonesia. (2020). Prostitusi di Kalibata City, Korban Dipaksa Layani 4 Pria. from:<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20200129200553-12-469949/prostitusi-di-kalibata-city-korban-dipaksa-layani-4-pria>