

# Upaya Hukum Terhadap Rumah Susun yang Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis dalam Sertifikat Laik Fungsi

Halaman | 28

## Article History

**Submitted** : 30 April 2025  
**Reviewed** : 09 Mei 2025  
**Accepted** : 25 Juni 2025  
**Published** : 30 Juni 2025

Jacqueline Aripin, Universitas Surabaya, Indonesia,  
jacquelinearipin2903@gmail.com\*

## Abstract

*The scarcity of land has prompted a shift towards vertical housing solutions, with apartments gaining prominence as a viable alternative to traditional single-family dwellings. However, In creating a suitable apartment development, the apartment developer should pay attention to the requirements for the apartment, one of which is contained in the form of Sertifikat Laik Fungsi (SLF) based on Law No. 20 of 2011. SLF essentially functions in providing legality for the operation of an apartment and providing a sense of security. However, in fact there are still flats that have SLF, but they do not comply with the actual condition of the building's reliability, causing losses to the flat's occupants. One of them occurred at the PH Flats. For this reason, the author is interested in studying legal violations regarding SLF ownership by the PH Flats along with the legal measures that can be taken by the residents of the flats due to the losses they suffer. This research is based on normative research methods as well as statutory and conceptual approaches with data sources and types of primary legal materials. The results of this research indicate that legal violations regarding SLF ownership are caused by mal administrative actions by Dinas Cipta Karya dan Tata ruang in issuing SLF along with violations of building reliability requirements carried out by apartment developers. There are legal remedies that can be taken by apartment residents, both in litigation and non-litigation efforts.*

**Keywords:** Apartment, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Legal Action

## 1. Pendahuluan

Ketimpangan antara ruang bersifat statis yang diiringi dengan perkembangan masyarakat yang bersifat dinamis menjadikan ruang bersifat tidak tak terbatas. Kuantitas aktivitas masyarakat yang kian hari kian meningkat membawa akibat terbatasnya dinamika pemanfaatan lahan. Sifat terbatas pada lahan berdampak pada luas lahan yang tidak bertambah dan akan selalu bersifat statis. Ekses karakteristik tersebut mengakibatkan masyarakat di perkotaan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan pokok berupa tempat tinggal. Mengingat, rumah tinggal memiliki peran strategis dalam melindungi masyarakat dari keadaan alam dan membangun jati diri dalam suatu lingkungan (Samir, Gavin, 2019). Atas perubahan tersebut membawa konsekuensi logis bagi pengembang perumahan untuk lebih memilih dalam membangun rumah susun atau kondominium dibandingkan rumah tapak sebagai suatu bisnis yang menjanjikan.

Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Undang - Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang -

**Jurnal**  
**MINUTA**

**Jurnal Kenotariatan**  
Fakultas Hukum Universitas Surabaya  
Vol. 07 No. 1, Maret 2025  
P-ISSN: xxxxx  
E-ISSN: xxx-xxxx

Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang - Undang (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) mendefinisikan sebagai suatu bangunan gedung yang berjenjang yang menitikberatkan pada kajian fungsional baik dalam segi horizontal dan vertikal yang merupakan satuan - satuan terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama dalam satuan tempat hunian. Dikarenakan pembangunan rumah susun akan dilakukan secara vertikal maupun horizontal maka mutatis mutandis rumah susun mampu menampung jumlah masyarakat lebih banyak dibandingkan dengan rumah tapak. Sejalan, dengan pendapat Urip Santoso dalam Buku Hukum Perumahan mengemukakan bahwa pembentukan rumah susun mampu menjadi suatu solusi dalam mengatasi problematika akan keterbatasan permukiman di perkotaan akibat meningkatnya jumlah penduduk (Santoso, 2016).

Dikarenakan rumah susun menjadi solusi dalam keterbatasan ruang saat ini maka tak jarang bagi masyarakat untuk memilih rumah susun sebagai suatu hunian tempat tinggal. Pada dasarnya, masyarakat akan memilih untuk mengambil rumah susun yang dilengkapi dengan fasilitas lengkap beserta dengan kenyamanan dalam memperoleh hunian yang layak (Yunari, Bakti Sri, 2020.). Mengingat, kepemilikan akan hunian yang nyaman, aman bagi pemenuhan kebutuhan tinggal merupakan hak konstitusional warga negara yang tertuang dalam pasal 28 H ayat (1) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Pemenuhan akan rumah susun sebagai hunian layak telah terakomodir dalam persyaratan pembangunan rumah susun pada UU Rumah Susun. Pasal 24 UU Rumah Susun menyebutkan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun akan terdiri dari 3 hal yakni, persyaratan administratif, teknis, dan ekologi.

Namun, faktanya pengembang rumah susun seringkali hanya memenuhi 2 persyaratan saja yakni, persyaratan secara administratif dan persyaratan ekologi. Sementara, persyaratan teknis yang tertuang dalam Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sering kali dihiraukan oleh pengembang rumah susun. SLF didefinisikan sebagai suatu sertifikat atas permohonan dari pengembang rumah susun yang diterbitkan oleh pemerintah daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun menurut IMB dan memenuhi persyaratan teknis (Setiawati, n.d.). Kewajiban kepemilikan SLF telah tertuang dalam pasal 39 ayat (1) UU Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 25/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi (selanjutnya disebut Permen PUPR No 3 tahun 2020).

Namun, faktanya masih banyak rumah susun tidak memiliki SLF. Lebih parahnya, masih terdapat rumah susun yang telah memiliki SLF akan tetapi belum memenuhi persyaratan teknis terutama persyaratan keandalan bangunan gedung. Salah satunya pada rumah susun PMH atau lebih dikenal dengan rumah susun PH. Sejak tahun 2022, penghuni rumah susun telah mengeluhkan berbagai hal dan menyatakan bahwa bangunan gedung rumah susun tersebut tidak memberikan keselamatan, kemudahan, dan kenyamanan.

Keluhan - keluhan tersebut meliputi, 1) tidak memiliki genset yang mengakibatkan terdapatnya Warga Negara Asing (WNA) terjebak di dalam lift pada lantai 35 hingga harus menunggu pihak pertolongan dikarenakan tidak terdapat akses lain, 2) tidak memiliki hydrant, sistem proteksi aktif dan pasif alat pemadam kebakaran secara lengkap, alat pemadam kebakaran tanpa nozzle, padahal sarana dan prasarana pemadam kebakaran Kota Batam hanya bisa memadamkan api sampai lantai 55 saja, sementara Rumah Susun PH melebihi dari 55 lantai. 3) tidak memiliki anti petir, 4) Pengelolaan air limbah pemuangan yang tidak dikelola dengan baik mengakibatkan banjir terhadap perumahan Citra Batam yang berada di belakang pembatas Rumah Susun PH. Padahal, Rumah susun PH telah memiliki SLF yang telah diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota (CKTR) Batam namun disayangkan SLF yang dimilikinya tidak sesuai dengan kondisi faktual bangunan gedung tersebut (Yudha, 2024).

Merujuk pada keluhan - keluhan tersebut, Direktur Utama PH mengakui bahwa rumah susunnya masih memiliki kekurangan - kekurangan dan ia berjanji pada sekitar Bulan April hingga Mei 2023 akan menyelesaikan keseluruhan sarana prasarana yang belum memadai (Ikhsan, 2023). Namun, hingga Bulan Mei 2023, Rumah Susun PH masih belum menyelesaikannya. Hal ini mengakibatkan konsumen menanyakan kembali mengenai kelaikan bangunan dari Rumah Susun PH. Bahkan salah satu penasihat hukum konsumen mengatakan bahwa Manajemen PH tidak mementingkan keamanan dan keselamatan

Penghuni rumah susun melainkan hanya mementingkan keuntungan pribadi semata - mata (IKhsan, 2023). Atas tindakan tersebut penghuni rumah susun mengadukan kepada DPRD Kota Batam.

Dalam menanggapi aduan tersebut, Ketua Komisi III DPRD Batam, Djoko Mulyono melakukan peninjauan lapangan atas hasil rapat Komisi III DPRD Kota Batam pada tahun 2024. Ketika melakukan peninjauan di lapangan ditemukan bahwa sarana dan prasarana rumah susun belum dilengkapi seperti genset, pemadam kebakaran, alat penangkal petir, dan beberapa alat pemadam kebakaran tanpa disertai nozzle (Yudha, 2024). Beliau pun menyatakan rasa kekecewaannya atas SLF yang dimiliki oleh rumah susun hanya sebatas formalitas belaka sebab rumah susun belum memenuhi standar - standar yang ada, serta menyampaikan kekecewaannya terhadap penerbitan SLF yang tidak dilalui dengan tahap pengecekan di lapangan (Ratnawati, 2023). Hal ini menunjukkan adanya tindakan mal administrasi dari penerbitan SLF dan pelanggaran hukum dari pihak pengembang yang menghiraukan akan pemenuhan sarana dan prasarana rumah susun menurut standarisasi yang ada. Bahkan, permasalahan atas keandalan bangunan gedung berlanjut dengan adanya insiden plafon yang roboh akibat pecahnya sambungan pipa supply air. Hal ini mengindikasikan adanya keamanan bangunan gedung yang belum maksimal. Oleh karena terdapat banyak kerugian yang dirasakan oleh penghuni rumah susun dan belum terselesaikan hingga saat ini maka sudah seharusnya penghuni rumah susun melakukan berbagai upaya hukum dalam mendapatkan ganti kerugian dan menyelesaikan permasalahan diatas.

Berkenaan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan pengkajian terhadap upaya hukum atas kerugian yang diderita oleh penghuni rumah susun baik akibat tindakan mal administrasi dan pelanggaran syarat keandalan bangunan gedung oleh pengembang rumah susun PH. Untuk menelaah hal tersebut maka penulis akan menguraikan terkait pelanggaran hukum terhadap kepemilikan SLF dalam rumah susun PH beserta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penghuni dalam menyelesaikan permasalahan diatas.

## **2. Pembahasan**

### **2.1. Pelanggaran hukum terhadap SLF Rumah Susun PH**

Dalam buku yang berjudul Tebaran Pemikiran Seputar Masalah hukum Tanah, Prof. Aries S. Hutagalung menyatakan bahwa persyaratan teknis dan persyaratan administratif sangat dibutuhkan oleh rumah susun dibandingkan dengan rumah tapak pada umumnya dikarenakan rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang notabene akan dihuni oleh banyak orang. Untuk itu, diperlukan suatu sertifikat laik fungsi dalam menjaga dan menjamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam pemanfaatannya bagi penghuni rumah susun (Hutagalung, 2005). Berkaca pada kasus *a quo* secara yuridis normatif, Rumah susun PH memenuhi kewajibannya berupa kepemilikan SLF didasarkan pada pasal 39 UU Rumah Susun dan pasal 113 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Namun, kepemilikan SLF tersebut mampu menimbulkan suatu pertanyaan tersendiri terkait dengan eksistensi SLF Rumah Susun PH dikarenakan terdapatnya persyaratan teknis berupa aspek keamanan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan bagi penghuni Rumah Susun PH yang tidak dapat dijamin oleh SLF tersebut. Atas dasar tersebut, penulis menelaah dan menemukan bahwa terdapat pelanggaran - pelanggaran hukum yang dilakukan oleh 2 pihak yakni, pemerintah dan pengembang rumah susun sebagai berikut.

#### **2.1.1. Tindakan Maladministrasi pemerintah dalam penerbitan SLF**

Pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pemerintah yakni, Dinas CKTR disebabkan oleh adanya suatu tindakan maladministrasi dalam penerbitan SLF yang cacat prosedur. Pada dasarnya pengaturan mengenai tata cara penerbitan SLF didasarkan pada Bab IV Permen PUPR No. 3 Tahun 2020 yang menjabarkan bahwa penerbitan bangunan gedung merupakan kewenangan dari perangkat daerah perizinan terpadu satu pintu dan perangkat daerah penyelenggara bangunan gedung yang telah menerima delegasi kewenangan dari bupati/walikota atau gubernur. Adapun persyaratan pengajuan permohonan penerbitan SLF yang meliputi, 1) surat kuasa permohonan bilamana dilakukan dengan kuasa, 2) surat permohonan SLF yang telah diverifikasi oleh Pemilik atau pengguna bangunan gedung melalui tandatangan, 3) surat pernyataan kelaikan fungsi bangunan gedung beserta hasil pemeriksaan kelaikan fungsi dari pada bangunan gedung, 4) formulir data umum bangunan gedung yang dimohonkan, 5) pernyataan dari Pengawas Konstruksi atau manajemen Konstruksi mengenai kesesuaian prasarana, sarana, dan utilitas maupun instalasi umum bangunan gedung sesuai peraturan perundang - undangan. (*vide pasal 43 - 44 Permen PUPR No. 3 tahun 2020*)

Setelah memenuhi keseluruhan persyaratan yang ada maka akan masuk ke dalam tahap prosedur penerbitan SLF. Prosedur penerbitan SLF akan dibagi menjadi 3 tahap yakni,

1. Tahap pra permohonan penerbitan SLF yakni, meliputi kegiatan pemeriksaan keandalan fungsi bangunan gedung baru oleh pemilik bangunan gedung melalui Penyedia jasa pengawas konstruksi atau manajemen konstruksi serta melakukan penyiapan kelengkapan dokumen permohonan SLF didasarkan pada pasal 47 Permen PUPR No.3 tahun 2020.
2. Tahap permohonan penerbitan SLF yang akan meliputi kegiatan pendataan bangunan gedung dan menyerahkan dokumen permohonan SLF oleh pemohon kepada Perangkat daerah perizinan terpadu satu pintu untuk diperiksa kelengkapan administratif yang apabila telah lengkap akan diberikan kepada perangkat daerah penyelenggara bangunan gedung. Selanjutnya, tim teknis perangkat daerah penyelenggara bangunan gedung akan melaksanakan konfirmasi antara hasil pemeriksaan keselarasan dokumen permohonan SLF yang disertai dengan konfirmasi pengecekan secara lapangan terhadap laporan pemeriksaan kelaikan fungsi. Verifikasi lapangan dilakukan terhadap bangunan gedung yang memiliki beberapa kriteria alternatif yakni, yang difungsikan bagi kepentingan umum, yang memiliki kapasitas orang minimal 2.000 orang, bangunan gedung dengan waktu operasional 10 jam dalam satu hari, luas lahan minimal 10.000 meter persegi, dan/atau minimal memiliki 5 lantai. Hal ini ditujukan dalam melakukan pengecekan terhadap validitas hasil dan/atau metode pemeriksaan keandalan fungsi bangunan gedung dalam permohonan pemohon. Hasil pemeriksaan ini diharapkan memperoleh validitas dokumen SLF terkait dengan kesesuaian spesifikasi standarisasi bangunan Gedung dengan kondisi faktual dengan rencana teknis bangunan gedung dalam PBG. Apabila ditemukan ketidakbenaran dalam dokumen permohonan SLF dengan fakta yang ada maka tim teknis perangkat daerah penyelenggara bangunan akan memvalidasi kembali kepada pelaksana

pemeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung serta akan meminta pertimbangan TABG yang mempunyai keahlian dalam pengkajian teknis. Lebih lanjut, bilamana ditemukan terdapatnya bangunan gedung yang tidak laik fungsi maka perangkat daerah penyelenggara bangunan gedung akan memberikan surat rekomendasi untuk dilakukan penyesuaian atau perbaikan bangunan gedung kepada pemohon serta meminta untuk mengajukan proses permohonan SLF dari awal. Hal ini didasarkan pada pasal 48 Permen PUPR No. 3 tahun 2020.

3. Tahap Penerbitan SLF akan dilakukan oleh perangkat daerah penyelenggara Bangunan Gedung melalui pengesahan dokumen SLF yang sebelumnya telah dinyatakan sesuai/benar terhadap pemeriksaan dokumen SLF, dan verifikasi lapangan. Selanjutnya, akan dilakukan pemutakhiran data dan pengesahan tersebut akan diserahkan kepada perangkat daerah perizinan terpadu satu pintu untuk dapat diserahkan kepada pemohon. (vide pasal 49 Permen PUPR No. 3 Tahun 2020)

Bilamana dikaitkan dengan penerbitan SLF yang dilakukan oleh Dinas CTKR Kota Batam terhadap Rumah susun PH menunjukkan adanya penerbitan SLF yang cacat prosedur. Kecacatan prosedur terhadap penerbitan SLF nampak dari adanya ketidaksesuaian antara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung Rumah susun PH yang tidak memenuhi persyaratan teknis dengan dokumen SLF yang diajukan. Padahal, bilamana dilakukan pengecekan lapangan dalam verifikasi kebenaran dokumen SLF seharusnya fakta di lapangan memenuhi persyaratan akan teknis bangunan gedung. Terlebih, Rumah susun PH memenuhi kriteria bangunan gedung yang dilakukan verifikasi lapangan yakni, terdiri dari 2.000 orang dan memiliki lebih dari 5 lantai, serta beroperasi lebih dari 10 jam selama satu hari. Untuk itu, kewajiban akan melakukan verifikasi seharusnya dilakukan namun dalam kasus *a quo* telah dilalaikan dan mengakibatkan persyaratan teknis yang notabene salah satu persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung tidak terpenuhi (vide pasal 6 Permen PUPR No. 3 Tahun 2020). Oleh sebab itu, hal ini jelas menunjukkan bahwa adanya kelalaian kewajiban yang dilakukan oleh tim teknis dalam melakukan verifikasi di lapangan. Mengingat, kelalaian tersebut telah ditegaskan oleh Djoko Mulyono yang menyatakan rasa kekecewaannya atas SLF Rumah susun PH yang sebatas formalitas belaka dan masih jauh dari pemenuhan standarisasi persyaratan teknis sebab tidak disertai dengan pengecekan di lapangan dari pihak perangkat daerah.

Ketidaksesuaian pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung tersebut membawa akibat rumah susun tersebut dihuni dalam keadaan tidak terpenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung yang notabene merupakan salah satu syarat SLF di samping persyaratan administratif. Pasal 8 Permen PUPR No.3 tahun 2020 menyebutkan bahwa persyaratan teknis bangunan gedung terdiri dari persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung. Adapun persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur bangunan gedung, dan dampak lingkungan. Sementara itu, persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan kesehatan, keselamatan, kemudahan, dan kenyamanan (vide pasal 10 dan 11 Permen PUPR No. 3 tahun 2020). Dalam kasus *a quo*, persyaratan teknis yang tidak dilakukan verifikasi oleh pemerintah berdampak pada 3 aspek persyaratan keandalan bangunan gedung sebagai berikut.

Pertama persyaratan keselamatan. Pasal 17 Undang - Undang No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juncto Undang - Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang - Undang (selanjutnya disebut UU BG) menjabarkan bahwa persyaratan keselamatan bangunan gedung akan meliputi kemampuan bangunan gedung dalam menahan beban muatan dan mencegah serta menanggulangi keadaan bahaya akibat petir dan kebakaran. Lebih lanjut, dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut PP No. 16 tahun 2021) dan Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR No. 3 tahun 2020 memaparkan bahwa persyaratan keselamatan terdiri dari 1)persyaratan struktur dan kemampuan beban muatan bangunan gedung, 2)proteksi bahaya kebakaran, 3)penangkal petir, 4)keamanan dan keandalan instalasi listrik, 5)pengamanan bencana bahan peledak. Hal ini sejalan dengan pendapat Arief Sabaruddin (2013:102) yang menjabarkan kembali bahwa tolak ukur persyaratan keselamatan ditujukan agar bangunan gedung dapat menahan beban (pembebanan), gempa bumi, angin yang berlandaskan pada suatu Standar Nasional Indonesia (SNI) dan ketahanan terhadap kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi kebakaran baik melalui sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif yang digunakan untuk memadam dan mendeteksi kebakaran termasuk pengendali asap dan penyelamatan kebakaran(Sabaruddin, 2013).

Dalam kasus *a quo*, persyaratan keselamatan yang tidak dipenuhi oleh Rumah Susun PH adalah sistem proteksi bahaya kebakaran. Berkaca pada kasus diatas salah satu penghuni rumah susun yakni, NA menyatakan bahwa Rumah susun PH tidak memiliki sistem proteksi pasif berupa hydrant, sistem proteksi aktif pemadam kebakaran, alat pemadam kebakaran tanpa disertai nozzle, detektor asap dan suhu udara, alat penyemprot pemadam kebakaran secara otomatis, dan bahkan alat pemadam kebakaran yang hanya mampu mengatasi sampai lantai 6(Daeng, 2024). Di samping itu, terdapat sistem proteksi petir yang tidak dimiliki oleh Rumah susun PH berupa penangkal petir. Padahal, berdasarkan pasal 17 UU BG dan 32 PP No. 16 tahun 2021 dijelaskan bahwa sistem proteksi petir memiliki peranan yang vital dalam menekan risiko kerusakan bangunan gedung, peralatan serta manusia yang berada didalamnya serta menjaga keselamatan manusia dari sambaran petir yang ada di sekitar bangunan gedung. Adapun pelanggaran lainnya terletak di bidang konstruksi pada pondasi bangunan berupa robohnya plafon akibat pengaturan pipa air yang tidak terawat.

Lebih lanjut, Rumah susun PH tidak memenuhi fasilitas wajib yang dimiliki oleh suatu bangunan gedung sebagai suatu sarana keselamatan dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, maupun banjir. Pasal 54 PP No. 16 Tahun 2021 disebutkan beberapa fasilitas penunjang dalam kondisi darurat diantaranya yakni, a)jalur keselamatan dan pintu untuk keadaan darurat, b)elevator atau tangga darurat, c)ruang kompartemen, d)lampu dan tanda darurat, e)sistem deteksi, komunikasi, dan alarm darurat, f)ruang pusat pengendali keadaan darurat, g)sumber listrik darurat, h)sistem pengendalian asap, i)perlengkapan alat pemadam api, j)penggunaan konstruksi bangunan yang tahan terhadap gempa dan api serta kedap air. Namun, dalam kasus *a quo*, diketahui bahwa

Rumah Susun PH tidak memenuhi fasilitas berupa genset. Pada dasarnya, genset berfungsi sebagai alternatif pasokan listrik ketika pasokan listrik mati atau diperlukan suatu tambahan pasokan listrik. Minimnya fasilitas tersebut pernah mengakibatkan WNA terjebak di dalam lift pada lantai 35. Akibat tidak memiliki genset maka WNA tersebut tidak bisa berbuat apa - apa dan hanya bisa menunggu bantuan dari pihak rumah susun.

Berdasarkan kejadian tersebut menunjukkan bahwa sarana dan prasarana di bidang keselamatan masih belum dapat dijamin oleh pihak rumah susun dan bisa dikatakan bahwa nyawa dari penghuni tidak dijadikan sebagai salah satu pertimbangan komponen penting dalam rumah susun. Hal ini menunjukkan adanya pelanggaran hukum terhadap ketentuan Pasal 17 UU BG juncto pasal 28, 32, 54 PP No.16 tahun 2021 juncto pasal 11 ayat (2) Permen PUPR No. 3 tahun 2020.

Kedua, persyaratan kesehatan. Pasal 21 UU BG, 35 PP No. 16 tahun 2021 dan pasal 11 ayat (3) Permen PUPR No. 3 Tahun 2020 menyebutkan bahwa persyaratan kesehatan meliputi beberapa hal yakni, 1)persyaratan sistem penghawaan, 2)persyaratan pencahayaan, 3)persyaratan sistem air bersih, 4)persyaratan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, 5)persyaratan sistem pembuangan kotoran dan sampah, 6)sistem pengelolaan air pada bangunan. Dalam kasus *a quo*, persyaratan kesehatan yang tidak dipenuhi oleh Rumah Susun PH adalah sistem pengelolaan air terutama terhadap pengelolaan air hujan pada bangunan dan persilnya yakni, air limbah pembuangan rumah susun.

Pengelolaan air limbah pembuangan yang tidak dikelola dengan baik mengakibatkan banjir terhadap perumahan Citra Batam yang berada di belakang pembatas Rumah Susun PH. Kondisi tersebut diakibatkan oleh air yang terus mengalir dari dinding pembatas (DPT) saat kondisi hujan deras terjadi. Lebih lanjut, salah satu penghuni Perumahan Citra Batam, Edi mengemukakan bahwa DPT Rumah Susun Habibie memiliki konstruksi yang labil dan struktur yang tidak kuat dimana dia mengkhawatirkan adanya kejadian kedua kali terkait robohnya dinding pembatas di bagian timur kawasan perumahan(Maulana & Alexander, 2023). Hal ini dikarenakan dinding tersebut dipenuhi dengan air yang bilamana dibiarkan mampu membawa potensi robohnya struktur dinding tersebut. Padahal berdasarkan pasal 24 ayat (2) UU BG disebutkan bahwa sistem sanitasi yang ada pada suatu bangunan gedung dalam pengoperasian, pemeliharaan diharapkan tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan sekitar. Hal ini menunjukkan adanya pelanggaran hukum terhadap pasal 11 ayat (3) Permen PUPR No. 3 Tahun 2020 juncto pasal 24 ayat (2) UU BG.

Ketiga, persyaratan kemudahan. Pasal 27 UU BG, 46 PP No. 16 tahun 2021 dan pasal 11 ayat (5) Permen PUPR No. 3 tahun 2020 menyebutkan bahwa persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan bangunan gedung dan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung. Lebih lanjut, dalam pasal 47 PP No. 16 tahun 2021 dijabarkan bahwa kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung ditujukan dalam rangka menyediakan kemudahan aksesibilitas yang aman dan nyaman bagi semua pengguna termasuk penghuni suatu Bangunan Gedung baik hubungan horizontal antar ruang atau bangunan dan hubungan vertikal antar lantai dalam bangunan gedung. Kemudahan secara horizontal akan

diwujudkan dalam bentuk pintu dan/atau koridor antar ruang dan kemudahan secara vertikal akan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tangga, ram, lift, ataupun eskalator. Hal ini sejalan dengan pasal 29 UU BG dan pasal 49 PP No.16 tahun 2021.

Dalam kasus *a quo*, persyaratan kemudahan yang tidak dipenuhi oleh Rumah Susun PH adalah kemudahan dalam tinjauan vertikal berupa lift yang sering mati. Bahkan salah satu penghuni pernah mengalami kondisi lift mati yang hampir menyebabkan orang pingsan. Mengingat lift berperan penting dalam suatu rumah susun seharusnya selalu berfungsi aktif sebab keberadaan dari rumah susun PH memiliki tingkatan hingga 55 lantai. Secara mutatis mutandis bila lift sering mati mengindikasikan penghuni rumah harus menggunakan tangga. Dengan penggunaan tangga yang dilakukan oleh penghuni menunjukkan tidak terdapatnya kemudahan dan aksesibilitas dalam rumah susun.

Berdasarkan pelanggaran - pelanggaran diatas menunjukkan bahwa aspek kemudahan belum sepenuhnya dapat diberikan oleh Rumah Susun PH. Sebab terdapat pelanggaran terhadap pasal 27 dan 29 UU BG juncto pasal 46, 47, 49 PP No. 16 tahun 2021 juncto pasal 11 ayat (5) Permen PUPR No. 3 tahun 2020

Fakta - fakta di atas mengindikasikan bahwa tahap permohonan SLF tidak dilakukan sesuai dengan peraturan perundang - undangan oleh pihak tim teknis perangkat daerah hingga menimbulkan sejumlah kerugian bagi penghuni rumah susun. Padahal, dengan terbitnya SLF maka mutatis mutandis keseluruhan akan persyaratan teknis rumah susun sudah pasti terpenuhi, namun tidak dengan rumah susun PH. Hal ini menunjukkan adanya penyimpangan prosedur berupa terdapatnya kelalaian kewajiban dalam pengecekan kesesuaian dokumen SLF dengan keadaan fakta bangunan gedung. Atas dasar kelalaian tersebut seharusnya membawa akibat hukum bahwa SLF tidak diperkenankan terbit. Tidak hanya itu, seharusnya perangkat daerah meminta kepada rumah susun PH untuk menyesuaikan kembali persyaratan teknis dengan dokumen SLF yang dilalui melalui pengajuan permohonan SLF dari prosedur awal. Namun, sangat disayangkan perangkat daerah justru menerbitkan SLF yang notabene cacat prosedur. Hal ini mengindikasikan bahwa SLF yang dimiliki oleh Rumah Susun PH hanya bersifat formalitas belaka dalam bentuk dokumen sebab keseluruhan aspek yang seharusnya dipenuhi tidak terwujud dalam rumah susun PH. Disamping itu, esensi daripada SLF yakni, persyaratan keandalan bangunan gedung berupa jaminan akan keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan tidak dapat dirasakan oleh penghuni rumah susun. Secara mutatis mutandis tindakan yang dilakukan oleh perangkat daerah menunjukkan adanya asas ketidakcermatan dalam prosedur penerbitan SLF tersebut oleh Dinas CKTR Kota Batam. Mengingat, asas kecermatan merupakan salah satu jenis dalam asas - asas umum pemerintahan yang baik yang notabene seharusnya menjadi dasar penyelenggaraan pemerintah dalam mewujudkan good governance.

Penjelasan pasal 10 Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU AP) mendefinisikan asas kecermatan sebagai suatu asas yang memiliki makna bahwa tindakan dan/atau keputusan yang dilakukan oleh pemerintah harus didasarkan pada suatu dokumen dan informasi yang bersifat pelengkap dalam mendukung legalitas pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan yang

dipersiapkan dengan cermat sebelum suatu keputusan dan/atau tindakan tersebut dilakukan. Berdasarkan ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tindakan dari Dinas CKTR tidak dipersiapkan dengan cermat dalam pemeriksaan kelaikan fungsi Rumah Susun PH hingga menimbulkan sejumlah kerugian berupa ketidakamanan, ketidaknyamanan, dan ketidakselamatan bagi penghuni rumah susun. Secara mutatis mutandis asas pelayanan yang baik yakni, memberikan pelayanan yang tepat sesuai prosedur dan asas kepastian hukum yang seharusnya didasarkan perundang – undangan telah diabaikan oleh Dinas CKTR (vide penjelasan pasal 10 UU AP). Oleh sebab itu, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai suatu tindakan maladministrasi oleh Dinas CKTR Kota Batam dalam penerbitan SLF.

Pasal 1 angka 3 Undang - Undang No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman (selanjutnya disebut UU Ombudsman) mendefinisikan maladministrasi sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum, menggunakan suatu kewenangan atau melampaui wewenang yang bukan dari tujuannya kewenangan tersebut termasuk dalam melalaikan atau mengabaikan suatu kewajiban dalam penyelenggaraan pelayanan publik baik yang dilakukan oleh penyelenggara negara maupun pemerintah yang mengakibatkan suatu kerugian materiil dan imateriil bagi masyarakat. Ketentuan tersebut memaparkan bahwa tindakan maladministrasi merupakan suatu perbuatan yang menyimpang dari kewajiban hukum secara administrasi yang mengakibatkan kerugian materiil dan/atau immateriil baik bagi masyarakat maupun orang perseorangan. Apabila dikaji dengan kasus *a quo* maka tepat bila tindakan Dinas CKTR Kota Batam dikualifikasikan sebagai tindakan maladministrasi, sebab memenuhi unsur - unsur dari tindakan maladministrasi tersebut sebagai berikut.

1. Perbuatan melawan hukum yakni, adanya perbuatan yang bertentangan dalam Undang - Undang. Hal ini dibuktikan dengan adanya tindakan dari Dinas CKTR yang tidak melaksanakan tahap permohonan prosedur penerbitan SLF sesuai dengan pasal 48 Permen PUPR No.3 Tahun 2020 berupa tidak dilakukannya penyesuaian antara dokumen SLF yang diajukan pemohon dengan kenyataan persyaratan keandalan bangunan gedung.
2. Menggunakan suatu kewenangan atau melampaui wewenang yang bukan dari tujuannya kewenangan tersebut termasuk dalam melalaikan atau mengabaikan suatu kewajiban dalam penyelenggaraan pelayanan publik Dalam kasus *a quo* unsur ketiga ini telah dipenuhi oleh Dinas CKTR berupa kelalaian atas kewajibannya dalam melakukan pengecekan terhadap pemeriksaan kesesuaian antara dokumen SLF dengan keadaan nyata yang ada. Mengingat, verifikasi merupakan kewajiban yang dilakukan dalam prosedur penerbitan SLF didasarkan pasal 48 Permen PUPR No. 3 Tahun 2020.
3. Dilakukan oleh penyelenggara Negara dan pemerintahan. Dalam kasus *a quo* tindakan penerbitan SLF dilakukan oleh penyelenggara perangkat daerah yakni, Dinas CKTR Kota Batam. Hal ini menunjukkan bahwa unsur ketiga ini terpenuhi.
4. Menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan. Dalam kasus *a quo* jelas menunjukkan bahwa kerugian dirasakan oleh penghuni Rumah Susun PH baik dari segi keamanan, kemudahan, dan keselamatan

tidak diperoleh penghuni rumah susun yang notabene merupakan persyaratan keandalan bangunan gedung yang seharusnya wajib dipenuhi oleh Rumah Susun PH. Kerugian immateriil tersebut dirasakan dari adanya beberapa peristiwa yang terjadi seperti, robohnya plafon bangunan, lift yang sering mati tanpa disertai genset, pengelolaan sanitasi yang mengganggu lingkungan, tidak terdapatnya proteksi petir dan kelengkapan alat pemadam kebakaran. Hal ini menunjukkan bahwa asas keempat ini telah terpenuhi.

Berdasarkan pembuktian diatas menunjukkan bahwa seluruh unsur dari tindakan maladministrasi telah terpenuhi sehingga tindakan Dinas CKTR dalam penerbitan SLF dapat dikualifikasikan sebagai tindakan maladministrasi. Lebih lanjut, ketentuan mengenai maladministrasi diatur dalam Peraturan Ombudsman Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Ombudsman Nomor 26 tahun 2017 tentang Tata Cara Penerimaan, Pemeriksaan, dan penyelesaian Laporan (selanjutnya disebut dengan Peraturan Ombudsman No. 48 tahun 2020). Pasal 11 Peraturan Ombudsman No. 48 tahun 2020 menjabarkan bentuk - bentuk maladministrasi yang terdiri dari 11 yakni, 1)penundaan berlarut, 2)tidak memberikan pelayanan, 3)tidak kompeten, 4)penyalahgunaan wewenang, 5)penyimpangan prosedur, 6)permintaan imbalan, 7)tidak patut, 8)berpihak, 9)diskriminasi, 10)konflik kepentingan. Apabila dikaji terhadap kasus *a quo* maka tindakan Dinas CKTR termasuk dalam bentuk maladministrasi penyimpangan prosedur yakni, adanya penyelenggaraan pelayanan publik yang tidak selaras dengan prosedur dalam peraturan perundang - undangan. Mengingat, seharusnya SLF Rumah susun PH tidak diterbitkan dikarenakan tidak terdapatnya kebenaran fakta di lapangan dengan dokumen kelaikan fungsi bangunan gedung dalam permohonan SLF. Secara mutatis mutandis maka tindakan maladministrasi tersebut dapat dikualifikasikan ke dalam bentuk maladministrasi berupa perbuatan melawan hukum yakni, pemberian pelayanan dalam penerbitan SLF yang bertentangan dengan ketentuan hukum berlaku hingga mengakibatkan kerugian kepada penghuni Rumah Susun PH (Hayati, 2021)

#### **2.1.2. Pelanggaran kewajiban pemeriksaan, pemeliharaan, dan perawatan rumah susun oleh Pengembang Rumah Susun PH**

Disamping adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Dinas CKTR, adapun pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pengembang rumah susun PH. Pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang rumah susun adalah kelalaian dalam kewajibannya berupa melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, dan perawatan sarana dan prasarana rumah susun. Hal ini ditunjukkan dengan adanya fakta bahwa sejak tahun 2022 penghuni rumah susun telah mengeluhkan akan sarana dan prasarana yang tidak memadai tersebut, Namun, hingga saat ini tidak ada itikad baik sedikitpun dari pihak pengembang rumah susun untuk memperbaiki sarana dan prasarana tersebut. Hanya janji belaka yang diberikan oleh pengembang rumah susun tanpa disertai aksi nyata dalam penyempurnaan sarana dan prasarana. Hal ini menunjukkan adanya itikad tidak baik dari pengembang rumah susun. Padahal, berdasarkan pasal 37 UU BG disebutkan bahwa pengembang rumah susun wajib melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, dan perawatan secara berkala melalui pengkaji teknis terhadap bangunan gedung dalam rangka memastikan bahwa persyaratan laik fungsi telah terpenuhi. Lebih lanjut, pasal 1

angka 4 UU BG mendefinisikan pemeliharaan sebagai suatu kegiatan mengontrol dan memelihara keandalan bangunan gedung termasuk sarana dan prasarana yang ada di dalamnya dan pasal 1 angka 5 UU BG mendefinisikan perawatan adalah suatu kegiatan menyempurnakan bagian bangunan gedung, komponen, dan prasarana, sarana untuk memastikan bahwa bangunan gedung laik fungsi. Sementara itu, pasal 1 angka 6 UU BG mendefinisikan kegiatan pemeriksaan berkala sebagai suatu kegiatan memeriksa seluruh atau sebagian bangunan gedung termasuk sarana dan prasarana terhadap keandalan bangunan gedung tersebut. Selanjutnya, dalam pasal 41 UU BG memaparkan bahwa pengembang rumah susun berkewajiban dalam memperbaiki dan menyempurnakan kembali bangunan gedung baik seluruh ataupun sebagian komponen yang telah ditetapkan tidak laik fungsi.

Berdasarkan ketentuan - ketentuan tersebut diketahui bahwa seharusnya pengembang rumah susun melakukan pemeriksaan secara berkala terhadap rumah susun PH, namun faktanya pengembang rumah susun hanya mengetahui keluhan tersebut dari penghuni rumah susun. Secara mutatis mutandis dapat dikatakan bahwa selama ini pengembang rumah susun tidak pernah melakukan pemeriksaan secara berkala oleh pengkaji teknis. Bahkan, setelah adanya keluhan daripada penghuni rumah susun, pengembang rumah susun tetap tidak memperbaikinya. Oleh sebab itu, hal tersebut menjustifikasikan bahwa pengembang rumah susun tidak ada itikad baik dalam memenuhi kewajibannya berupa melakukan pemeriksaan dan perawatan. Hal ini mengindikasikan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang rumah susun dengan tidak melakukan kewajibannya dalam pemenuhan keandalan bangunan gedung. Atas tindakan yang dilakukan oleh Rumah Susun PH tersebut membawa dampak pada sejumlah kerugian yang dirasakan oleh penghuni rumah susun.

Dikarenakan penyelenggaraan rumah susun tidak memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung secara mutatis mutandis mengindikasikan bahwa penyelenggaraan rumah susun PH

tidak mampu mewujudkan rumah susun yang layak huni. Atas tindakan tersebut menunjukkan bahwa pengembang rumah susun PH dalam mendirikan rumah susun telah bertentangan dengan beberapa tujuan dari adanya rumah susun yang tertuang dalam pasal 3 UU Rumah Susun huruf a yang berbunyi "menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya" dan huruf e, "memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;" Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa seharusnya rumah susun diwujudkan dalam keadaan layak huni. Namun, bila berkaca dalam kasus *a quo*, menunjukkan bahwa rumah susun PH masih jauh dari kata layak huni baik dari segi keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Tidak hanya itu, atas pelanggaran tersebut menunjukkan bahwa pengembang rumah susun tidak mampu memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam pasal 40 UU Rumah Susun. Pasal tersebut menyebutkan bahwa seharusnya pengembang rumah susun wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan suatu sarana, prasarana,

maupun utilitas umum dengan didasarkan pada kemudahan, keamanan dari hal – hal yang membahayakan serta kekuatan, struktur, ukuran yang sesuai dengan fungsi dan penggunaannya sesuai dengan standar pelayanan minimal. Merujuk pada kasus *a quo* jelas membuktikan bahwa keandalan bangunan gedung yang tidak mampu dipenuhi oleh rumah susun menunjukkan bahwa pengembang rumah susun tidak melaksanakan kewajibannya hingga melanggar hak dari pada penghuni rumah susun yang tertuang dalam pasal 89 ayat (1) UU Rumah Susun berupa menghuni rumah susun dengan layak dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. Dengan demikian, jelas dikatakan bahwa pengembang rumah susun telah melakukan pelanggaran akan kewajiban berupa memberikan hunian yang layak, aman, mudah, dan nyaman bagi penghuni rumah susun.

Merujuk pemaparan diatas dapat diketahui bahwa pelanggaran hukum terletak pada dua pihak yakni, Dinas CKTR Kota Batam terhadap tindakan maladministrasi dalam penerbitan SLF dan Pengembang Rumah Susun yang telah melalaikan kewajibannya berupa tidak melakukan penyempurnaan sarana dan prasarana dalam persyaratan teknis keandalan bangunan gedung.

## **2.2. Upaya hukum penghuni rumah susun PH terhadap kerugian yang diderita akibat tidak terpenuhinya syarat keandalan Bangunan Gedung**

Pada dasarnya, hukum dibentuk dalam rangka mengatur hak dan kewajiban subjek hukum serta memberikan suatu perlindungan hukum atas kepentingan manusia. Melalui dijalankan suatu hukum maka mutatis mutandis hukum mampu memberikan perlindungan bagi manusia (Sulis & Husni Syawali, 2023). Namun, sayangnya dalam kasus *a quo* masyarakat belum memperoleh suatu perlindungan hukum. Oleh sebab itu, dalam memperoleh suatu pertanggungjawaban hukum sebagai akibat tidak terpenuhinya persyaratan teknis berupa keandalan bangunan gedung maka terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh penghuni rumah susun.

Pada hakikatnya, penghuni rumah susun telah pernah melakukan upaya hukum dengan melaporkannya kepada DPRD Kota Batam, namun hingga saat ini belum terdapat kelanjutan penyelesaian oleh DPRD Kota Batam. Penyelesaian yang dilakukan oleh DPRD Kota Batam hanya mengadakan RDP (Rapat Dengar Pendapat) yang notabene tidak dihadiri oleh Management PH. Yang selanjutnya, DPRD Kota Batam melakukan sidak dan mengirimkan surat permohonan keterangan kelengkapan administrasi untuk menyempurnakan sarana dan prasarana kepada pengembang rumah susun untuk kemudian akan dilakukan verifikasi K3. Namun, hingga saat ini penyelesaian tersebut tidak membuahkan hasil sehingga sarana prasarana yang ada pun masih belum disempurnakan oleh pengembang rumah susun (Yudha, 2024). Tidak hanya itu, penerbitan SLF yang cacat prosedur pun tidak diberikan penegakan hukum oleh DPRD Kota Batam. Padahal, bilamana terdapat SLF yang cacat prosedur maka sudah seharusnya pemerintah daerah mencabut dan meminta pengembang rumah susun mengajukan SLF yang baru. Oleh sebab itu, perlu dilakukan bentuk - bentuk upaya hukum lainnya oleh penghuni rumah susun terhadap pihak pengembang rumah susun PH dan Dinas CKTR Kota Batam dalam memperoleh pertanggungjawaban hukum. Adapun upaya hukum tersebut akan dijabarkan sebagai berikut.

### 2.2.1. . Upaya hukum terhadap Pengembang Rumah Susun

Perlindungan hukum terhadap penghuni rumah susun wajib diberikan oleh pengembang rumah susun di didasarkan Undang - Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU PK). Pembentukan UU PK ditujukan dalam rangka memberikan suatu perlindungan hukum bagi konsumen yang notabene memiliki kedudukan yang lebih rendah daripada pelaku usaha. Konsumen yang dimaksudkan pada kasus *a quo* adalah penghuni rumah susun dan pelaku usaha adalah pengembang rumah susun PH. Pasal 8 ayat (1) dan 4 ayat (1) UU PK menyebutkan bahwa pelaku usaha berkewajiban untuk menjamin adanya kualitas dari suatu barang yang diperdagangkan sesuai dengan standarisasi kualitas barang sehingga konsumen dapat memperoleh haknya berupa kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa tersebut. Bila ditarik ke dalam kasus *a quo* menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak melaksanakan kewajibannya yang mengakibatkan konsumen tidak memperoleh hak tersebut. Lebih lanjut, dalam pasal 19 UU PK dipaparkan bahwa pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan tanggung jawab atas ganti kerugian yang dirasakan konsumen akibat menggunakan barang yang diproduksi atau dihasilkan dalam hal ini. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa akibat tindakan pengembang rumah susun PH yang menyebabkan kerugian maka seharusnya pengembang rumah susun melakukan pengganti kerugian. Namun, dalam kasus *a quo*, penghuni rumah susun tidak mendapatkan perlindungan hukum berupa penggantian kerugian. Oleh sebab itu, UU PK memberikan beberapa upaya hukum dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Pasal 23 UU PK memaparkan bahwa penyelesaian sengketa antara pelaku usaha dan konsumen dapat dilakukan baik dalam lingkup peradilan maupun luar pengadilan. Berkaca pada kasus *a quo*, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penghuni rumah susun terhadap pengembang rumah susun PH dalam memperoleh ganti kerugian adalah melalui beberapa upaya hukum baik secara litigasi dan non litigasi sebagai berikut.

#### 1. Penyelesaian sengketa melalui jalur damai

Penyelesaian sengketa melalui jalur damai merupakan penyelesaian yang dilakukan diluar ranah pengadilan. Dengan kata lain didefinisikan sebagai suatu penyelesaian sengketa yang diselesaikan melalui kedua belah pihak yang bersengketa saja yakni, antara pelaku usaha dan konsumen tanpa melalui ranah pengadilan. Hal ini sejalan dengan pasal 105 ayat (3) UU Rumah Susun yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui beberapa upaya yakni, konsultasi, konsiliasi, mediasi, dan/atau penilaian ahli yang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang - undangan.

Selain itu, adapun penyelesaian sengketa secara jalur damai yang dapat ditempuh melalui badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) didasarkan pasal 49 UU PK. Mengingat, BPSK adalah suatu lembaga yang bersifat khusus dan dibentuk di kabupaten/kota dalam melakukan penyelesaian terhadap konsumen di luar pengadilan(Rahman, 2018). Lebih lanjut, dalam pasal 52 UU PK dijabarkan bahwa salah

satu tugas dan wewenang BPSK adalah melaksanakan menangani penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui cara mediasi dan konsiliasi. Atas hasil kesepakatan yang diperoleh dalam penyelesaian sengketa oleh BPSK maka BPSK berkewajiban untuk mengeluarkan putusan maksimal 21 hari kerja sejak permohonan penyelesaian di BPSK diajukan dan putusan tersebut wajib dilaksanakan oleh pelaku usaha paling lambat 7 hari. Dengan terdapatnya kewajiban pelaksanaan putusan tersebut mengindikasikan bahwa adanya sikap mengikat dari para pihak yang dinyatakan bersalah dalam putusan BPSK maka mutatis mutandis mampu memberikan kepastian bagi pihak yang dirugikan yakni, penghuni rumah susun akan penggantian kerugiannya. Berkaca pada ketentuan - ketentuan tersebut mutatis mutandis menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa di BPSK bersifat mudah, cepat yang diindikasikan adanya tenggang waktu selama 21 hari, dan murah dengan biaya yang terjangkau.

Penyelesaian sengketa melalui jalur damai sangat diharapkan terdapatnya penyelesaian secara kekeluargaan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat dalam menemukan besaran ganti kerugian yang diberikan oleh pihak pengembang rumah susun. Hal tersebut telah ditegaskan dalam pasal 47 UUPK yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan ditujukan dalam mencapai suatu kesepakatan penggantian kerugian dan menjamin tidak terulang kembali kerugian yang dirasakan oleh konsumen yakni, penghuni rumah susun. Penulis sangat menyarankan kepada pihak penghuni rumah susun untuk dapat menempuh penyelesaian secara jalur damai untuk mempercepat penyelesaian permasalahan tanpa harus menggunakan jalur peradilan yang kaku dan bersifat rigid. Di samping itu, penulis sangat menyarankan sebab dengan penyelesaian secara jalur damai mampu memberikan kesepakatan yang win - win solution sehingga memuaskan kedua belah pihak yang bersengketa yakni, penghuni dan pengembang rumah susun(Rahman, 2018). Namun, bilamana penyelesaian secara jalur damai telah ditempuh dan tidak menemukan titik tengah maka dapat diselesaikan dengan mengajukan gugatan perdata berupa perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri.

## 2. Mengajukan gugatan perdata berupa perbuatan melawan hukum

Dalam kasus *a quo* upaya hukum litigasi yang dapat ditempuh oleh penghuni Rumah Susun PH adalah mengajukan gugatan perdata berupa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Suharnoko mendefinisikan onrechtmatigedaad sebagai kegiatan yang terdapat perbuatan maupun tidak yang melanggar hak subjektif seseorang yang telah tertuang dalam suatu undang - undang yang bertentangan dengan kewajiban dan tata susila, kepatutan, kehati - hatian serta ketelitian dalam suatu masyarakat. Definisi tersebut dapat dimaknai bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dapat diajukan apabila terdapat perbuatan yang bertolak belakang dengan kaidah hukum dan menyebabkan terdapatnya suatu kerugian maka pelaku tersebut dapat dimintai suatu pertanggungjawaban untuk memberikan suatu perlindungan hukum.

1. Terdapat suatu perbuatan. Perbuatan yang dimaksudkan adalah baik melakukan suatu perbuatan secara aktif maupun tidak melakukan suatu perbuatan dalam arti pasif. Dalam kasus *a quo*, perbuatan yang dilakukan oleh Rumah Susun PH berupa tidak memenuhi persyaratan keandalan bangunan dalam penyediaan sarana dan prasarana pendukung keamanan, keselamatan, kenikmatan, dan kesehatan penghuni rumah susun akibat tidak dilaksanakannya pemeriksaan berkala, perawatan, dan pemeliharaan terhadap bangunan gedung.
2. Perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum. Adapun unsur melawan hukum telah diperluas sejak tahun 1919 yang meliputi beberapa hal sebagai berikut (Rizkqy, 2018).
  - a. Perbuatan melanggar undang - undang, dalam kasus *a quo* perbuatan yang melanggar undang - undang telah dibuktikan dengan adanya pelanggaran hukum dalam 17, 24 ayat (2) 27, 29, 37 ayat (5), 41 UU BG juncto pasal 28, 32, 46, 47, 49, 54 PP No. 16 tahun 2021 juncto pasal 11 ayat (2), (3), (5), Permen PUPR No. 3 tahun 2020 juncto pasal 3 Permen No.26/PRT/M/2008 juncto pasal 1 angka 3 UU Ombudsman.
  - b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, dalam kasus *a quo* tindakan dari rumah susun PH telah melanggar hak subjektif penghuni rumah susun berupa tidak terpenuhinya hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis didasarkan pasal 89 UU Rumah Susun.
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dalam kasus *a quo* pengembang rumah susun PH telah melanggar kewajiban dalam menyediakan sarana dan prasarana sesuai dengan standar pelayanan minimal didasarkan pasal 40 UU Rumah Susun dan tidak melaksanakan kewajiban dalam pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan keandalan rumah susun PH didasarkan pasal 37 ayat (5) UU BG. Mengingat, pasal 41 UU BG juga telah dilanggar oleh pengembang rumah susun dalam tidak melakukan perbaikan terhadap keandalan bangunan gedung yang tidak laik fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan pengkaji teknis.
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geosen zeden*) atau kepatutan, dalam kasus *a quo* telah bertentangan dengan kepatutan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya perbuatan pengembang rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung sesuai dengan standarisasi hingga mengakibatkan kerugian baik dari keamanan, kenyamanan, kenikmatan, keselamatan, dan kesehatan terhadap penghuni rumah susun yang notabene rumah susun seharusnya mampu memberikan hunian yang layak. Hal tersebut menunjukkan adanya hunian yang tidak layak bagi penghuni rumah susun mutatis mutandis mengindikasikan bahwa adanya ketidakpatutan dari pihak pengembang dalam memenuhi kebutuhan papan penghuni rumah susun.
3. Terdapat kesalahan, dalam kasus *a quo* terdapat unsur kesengajaan dari pihak developer yang telah mengabaikan teguran dari penghuni rumah susun dan DPRD

Kota Batam terkait ketidaknyamanan warga dengan sarana prasarana yang kurang memadai dalam rumah susun tersebut. Namun, tidak ada tindakan apapun yang dilakukan oleh pengembang rumah susun dalam memperbaiki sarana dan prasarana sesuai dengan persyaratan teknis keandalan suatu bangunan gedung. Hal ini mengindikasikan bahwa pengembang tidak mempedulikan keadaan rumah susun secara mutatis mutandis menunjukkan adanya tindakan sengaja dari pihak pengembang rumah susun.

4. Terdapat kerugian, dalam kasus *a quo* kerugian dirasakan oleh penghuni rumah susun terhadap rumah susun yang bahaya dan tidak aman. Ketidakamanan tersebut ditunjukan pada beberapa sarana - prasarana yang tidak memadai seperti hydrant, alat pemadam kebakaran secara aktif dan pasif, tidak memiliki genset, robohnya pondasi atap rumah susun. Hal ini dibuktikan dengan adanya keluhan - keluhan penghuni rumah susun dalam beberapa waktu terakhir.
5. Terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Dalam kasus *a quo*, kerugian yang diderita oleh penghuni rumah susun disebabkan oleh adanya tindakan pengembang rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan teknis berupa keandalan bangunan gedung.

Berdasarkan uraian diatas membuktikan bahwa perbuatan Pengembang rumah susun PH memenuhi keseluruhan unsur - unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Oleh sebab itu, upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum merupakan tindakan yang dapat diambil oleh pihak penghuni rumah susun melalui mengajukan gugatan perwakilan (class action). Hal ini sejalan dengan pasal 105 UU Rumah susun yang mengakomodir gugatan sebagai salah satu upaya penyelesaian sengketa di dalam penyelesaian permasalahan rumah susun. Dengan dilakukannya upaya gugatan perdata tersebut diharapkan pihak penghuni dapat memperoleh ganti kerugian baik secara materiil dan imateriil serta pihak pengembang rumah susun dapat memperbaiki sarana dan prasarana rumah susun yang sesuai dengan persyaratan keandalan bangunan gedung.

#### **2.2.2. Upaya hukum terhadap Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Batam**

Pada hakikatnya, selain menempuh pada gugatan perdata, pihak penghuni rumah susun seharusnya bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum penguasa ke pengadilan tata usaha negara (onrechtmatige overheidsdaad). Pengajuan gugatan ini akan didasarkan pada tindakan pemerintahan yang melawan hukum. Mengingat, terdapat perluasan makna tindakan pemerintahan dalam pertimbangan hukum hakim dalam putusan pengadilan TUN Surabaya Nomor 6/G/TF/2021/PTUN.SBY. Yurisprudensi tersebut telah meluaskan definisi tindakan pemerintahan sebagai suatu perbuatan baik terdapat tindakan secara faktual maupun pasif yang dilakukan oleh pejabat negara yang bukan dalam bentuk penetapan maupun keputusan tertulis (beschikking) ataupun KTUN yang merupakan pengaturan yang bersifat umum (besluit van algemene strekking).

Dalam kasus *a quo*, gugatan ini seharusnya dapat diajukan berupa perbuatan pemeriksaan kesesuaian antara kelaikan fungsi bangunan gedung yang terdapat di dalam dokumen SLF dengan fakta kondisi Rumah susun PH hingga menyebabkan

terbitnya SLF. Namun, disayangkan dalam kasus *a quo* tidak bisa diterapkan akibat terdapat daluarsa pengajuan gugatan yakni, 90 hari sejak diterbitkan SLF atau sejak diketahui adanya keputusan yang merugikan berdasarkan pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019. Sangat disayangkan oleh penulis akibat adanya daluwarsa maka upaya hukum ini tidak dapat dilakukan. Padahal, upaya hukum tersebut mampu menyelesaikan permasalahan dari akar berupa pencabutan SLF Rumah Susun PH sehingga rumah susun dapat diminta untuk melakukan proses pengajuan SLF ulang. Melalui mengajukan SLF ulang maka mutatis mutandis penyesuaian dengan persyaratan teknis akan dilakukan oleh pengembang rumah susun.

Oleh sebab itu, penulis memberikan saran lain dalam upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penghuni rumah susun terhadap Dinas CKTR Kota Batam secara non litigasi yakni, diluar peradilan melalui melakukan pengaduan kepada Ombudsman Republik Indonesia (ORI). Mengingat, ORI berdasarkan pasal 1 angka 1 dan pasal 6 UU Ombudsman berfungsi dalam melakukan pengawasan penyelenggaraan pemerintahan baik yang penyelenggaraan pelayanan publik yang diselenggarakan oleh BUMD, Badan swasta, BUMN dan orang - perorangan. Oleh sebab itu, menurut penulis sangatlah tepat bagi penghuni rumah susun untuk melakukan pengaduan laporan atas penyelenggaraan pelayanan publik kepada ORI bilamana penyelenggara pelayanan publik melanggar suatu larangan yang menjadi hak dari masyarakat didasarkan pasal 40 Undang - Undang No. 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (selanjutnya disebut UU Pelayanan Publik).

Pasal 1 angka 7 Peraturan Ombudsman No. 48 tahun 2020 mendefinisikan bahwa laporan merupakan suatu penyampaian keadaan yang sesungguhnya akan ditindak lanjuti oleh ORI atas penyampaian korban maladministrasi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka penghuni rumah susun dapat menyampaikan laporan atas tindakan maladministrasi Dinas CKTR Kota Batam terhadap prosedur penerbitan SLF. Mengingat, salah satu tujuan dari adanya ORI berdasarkan pasal 4 UU Ombudsman adalah melakukan pemberantasan maladministrasi di Indonesia. Melalui melakukan upaya hukum berupa melapor kepada ORI diharapkan ORI mampu memberikan rekomendasi sesuai dengan pasal 37 ayat (2) UU Ombudsman berupa pencabutan SLF terhadap tindakan maladministrasi Dinas CKTR Kota Batam. Mengingat, salah satu sanksi pada bangunan gedung yang tidak memenuhi standar adalah pencabutan SLF yang didasarkan pada pasal 45 ayat (1) UU BG juncto pasal 37 ayat (5) UU BG.

Melalui pencabutan SLF mutatis mutandis pengembang rumah susun PH akan mengajukan permohonan SLF kembali. Dengan pengajuan permohonan SLF kembali maka secara tidak langsung dalam tahap permohonan penerbitan SLF pengembang rumah susun akan melakukan penyempurnaan terhadap keandalan bangunan gedung dalam memenuhi prosedur permohonan yakni, pengecekan kesesuaian antara dokumen SLF dengan keadaan bangunan gedung. Mengingat, pelaksanaan rekomendasi Ombudsman bersifat wajib bagi terlapor untuk dilaksanakan. Yang selanjutnya, dalam waktu 60 hari atasan terlapor akan secara aktif melakukan pemeriksaan pelaporan tersebut dan menyampaikannya kepada Ombudsman sebagai tindakan monitoring atas pelaksanaan rekomendasi tersebut didasarkan pasal 38 UU Ombudsman dan pasal 41 Peraturan Ombudsman No. 48 tahun 2020. Implikasi kewajiban pelaksanaan

rekomendasi bagi terlapor menjustifikasikan bahwa Dinas CKTR Kota Batam akan melaksanakan dan memberikan perubahan realisasi secara nyata yang berdampak positif pada penghuni rumah susun. Dengan demikian, hak daripada penghuni rumah susun dapat terpenuhi dan terlindungi.

### 3. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa pelanggaran hukum terhadap kepemilikan SLF Rumah Susun PH disebabkan oleh tindakan pemerintah dan pengembang rumah susun. Tindakan pemerintah ditunjukkan melalui adanya tindakan mal administratif dalam penerbitan SLF tanpa melalui pemeriksaan kesesuaian dokumen SLF dengan keadaan di lapangan. Sementara itu, tindakan pengembang rumah susun ditunjukkan melalui adanya pelanggaran dalam persyaratan keandalan bangunan gedung yang tanpa disertai itikad baik dalam memperbaiki sarana dan prasarana tersebut. Atas pelanggaran hukum tersebut mengakibatkan kerugian baik secara materiil dan immateriil bagi penghuni rumah susun.

Dalam rangka mengembalikan kerugian tersebut maka adapun upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penghuni rumah susun melalui penyelesaian secara jalur damai, mengajukan gugatan perdata terhadap tindakan pengembang rumah susun dan mengajukan laporan pengaduan kepada ORI terhadap tindakan mal administratif pemerintahan pelayanan publik.

### Daftar Referensi

#### *Buku:*

Santoso, urip. (2016). Hunian Perumahan (Prenadamedia Group). Prenadamedia Group.  
Hutagalung, A. S. (2005). Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah (1st ed., Vol. 1). Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Sabaruddin, A. (2013). Persyaratan Teknis Bangunan (H. Aditama, Ed.; 1st ed.). Griya Kreasi (Penebar Swadaya Group).

#### *Artikel Jurnal:*

Hayati, M. (2021). MALADMINISTRASI DALAM TINDAKAN PEMERINTAH. Jurnal WASAKA HUKUM, 9, 32-36.

Pandamdari, E., & Handy. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan oleh Developer (STudi Putusan NO.485.PDT.G/2018PN.JKT.SEL). Jurnal Hukum Adigama, 4.

Rahman, A. (2018). Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang. AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 2-3.

Rizkqy. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Sanksinya. Jurnal Justisia, Jurnal Ilmu Hukum Perundang - Undangan Dan Pranata Sosial, 3, 4-5.

Setiawati, A. (n.d.). URGENSI SERTIFIKAT LAIK FUNGSI SEBAGAI PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA BAGI PENGGUNA/PENGHUNI BANGUNAN GEDUNG (The Urgency on the Certificate of Occupancy as Human Rights Protection for Building User/Occupant). <https://megapolitan.kompas.com/read/2020/01/06/10>

Sulis, S. H., & Husni Syawali. (2023). Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha. Bandung Conference Series: Law Studies, 3(1).  
<https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>

Yunari, Bakti Sri (2020). Tanggung jawab pelaku usaha terhadap apartemen yang tidak memenuhi Syarat Sertifikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 533/Pdt.G/2016/PN.JKT>UTR). Jurnal Hukum Adigama (3).

Samir, Gavin (2019). Tanggung Gugat Pengembang Kepada Pembeli Akibat Wanprestrasi Terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Jurnal Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan 24, (1). <https://doi.org/10.30742/perspektif.v24i1.675>

*Artikel Internet:*

Daeng, A. (2024, January 10). Tiga Kali Mangkir RDP, Manajemen Pollux Habibie Dinilai Rendahkan Marwah Legislatif Batam. Batamtoday.Com.  
<https://m.batamtoday.com/berita-199522-Tiga-Kali-Mangkir-RDP,-Manajemen-Pollux-Habibie-Dinilai-Rendahkan-Marwah-Legislatif-Batam.html>

Ikhsan, M. (2023, February). Apartemen Pollux Habibie belum layak huni! Konsumen pun Galau. HakuanKepri.Id. <https://www.batamnews.co.id/berita-96466-apartemen-pollux-habibie-belum-layak-huni-konsumen-pun-galau.html>

IKhsan, M. (2023, February). Pemilik Unit Apartemen Pollux Habibie Mengadu ke DPRD Batam, Ada apa? Batamnews. <https://www.batamnews.co.id/berita-96466-apartemen-pollux-habibie-belum-layak-huni-konsumen-pun-galau.html>

Maulana, H., & Alexander, H. B. (2023, July 12). Air Limbahan Gedung Pollux Meisterstadt Genangi Rumah Warga di Pemukiman Citra Batam. Kompas.Com.  
<https://www.kompas.com/properti/read/2023/07/12/113000321/air-limbahan-gedung-pollux-meisterstadt-genangi-rumah-warga-di?page=all>

Ratnawati, A. (2023, September 2). Sertifikat Laik Fungsi Pollux Habibie Disebut Tak Sesuai Kondisi Asli. Gokepri.Com.