Jurnal Sosial dan Teknologi (SOSTECH)
p-ISSN 2774-5147 | e-ISSN 2774-5155

Peningkatan Kualitas Lingkungan Hidup Rumah Susun ditinjau dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Muhammad Alipraja
Universitas Sriwijaya, Indonesia
Email: muhammadalipraja@fkip.unsri.ac.id

Abstrak

Peningkatan jumlah penduduk perkotaan memicu berbagai tantangan dalam penyediaan perumahan yang layak, terutama di wilayah padat seperti Jakarta Timur. Rumah susun menjadi solusi alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan sekaligus mendukung pembangunan berkelanjutan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi lingkungan hidup rumah susun Kelurahan Bidaracina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, serta mengevaluasi pengaruhnya terhadap kesejahteraan penghuni sesuai Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Penelitian dilakukan dengan metode yuridis sosiologis menggunakan data primer dari wawancara penghuni rumah susun dan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berbagai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang disediakan telah memadai, namun kurangnya pemeliharaan dan kepedulian penghuni menyebabkan kerusakan yang signifikan. Pembahasan mencakup peran badan pelaksana, perhimpunan pemilik dan penghuni, serta kontribusi masyarakat dalam menjaga kualitas lingkungan hidup. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perbaikan manajemen lingkungan hidup rumah susun sangat diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraan penghuni. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan, keseimbangan, dan keberlanjutan yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.

Kata Kunci: lingkungan hidup, rumah susun, kesejahteraan penghuni, pemeliharaan fasilitas, undang-undang rumah susun

Abstract

The increase in the number of urban residents has triggered various challenges in providing decent housing, especially in densely populated areas such as East Jakarta. Flats are an alternative solution to overcome land limitations while supporting sustainable development. This study aims to analyze the environmental conditions of flats in Bidaracina Village, Jatinegara District, East Jakarta, and evaluate its influence on the welfare of residents in accordance with Law No. 20 of 2011 concerning Flats. The research was carried out using a sociological juridical method using primary data from interviews with apartment residents and secondary data in the form of related laws and regulations. The results of the study show that various infrastructures, facilities, and public utilities provided are adequate, but the lack of maintenance and care of residents causes significant damage. The discussion included the role of the implementing body, owners' and residents' associations, and the contribution of the community in maintaining environmental quality. This study concludes that improving the environmental management of flats is very necessary to improve the welfare of residents. This is in line with the principles of justice, balance, and sustainability regulated in Law No. 20 of 2011.

Keywords: *environment, flats, occupant welfare, facility maintenance, flats law*

PENDAHULUAN

Pada zaman sekarang, perhatian terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota yang ada di Indonesia ini terus mengalami peningkatan yang signifikan (Irawan, 2017; Jannah, 2020; Kodoatie, 2021) Hal ini bisa dikatakan adanya kecenderungan semakin meningkatnya peranan kota baik sebagai pusat kegiatan ekonomi, pemerintahan, maupun sebagai pusat penyediaan lapangan kerja. Atas semua perubahan tersebut juga memancing peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di daerah kota secara signifikan pula. Tidak dapat dipungkiri bahwa pertambahan penduduk yang tinggal di daerah perkotaan menyebabkan adanya peningkatan permintaan perumahan dan permukiman yang sangat besar pula. Jika ini terus terjadi tanpa ada keseimbangan maka lahan yang dimanfaatkan untuk penyediaan perumahan semakin terbatas (Ghufron et al., 2024; Prihatin, 2015).

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa (Hermawan & Meutia, 2022; Saputra et al., 2023; Telaumbanua et al., 2023). Perumahan dan permukiman tidak hanya dipandang sebagai suatu sarana kebutuhan hidup semata, tetapi lebih dari itu dimana adanya proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup dalam bermasyarakat serta dirinya guna menampakkan jati diri khas Indonesia (Eko Febrianto, 2016; Syahfitri, 2018). Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan suatu pembangunan perumahan dan pemukiman yang sedemikian rupa, mengefektifkan penggunaan tanah khususnya di daerah-daerah yang berpenduduk padat, serta dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

Salah satu provinsi yang mutlak melakukan rencana di atas adalah DKI Jakarta. DKI Jakarta sebagai ibukota negara merupakan impian dan harapan bagi semua orang dari berbagai penjuru di Indonesia. Menurut Murray & Suparlan, (1994) menonjolnya kota Jakarta setelah kemerdekaan tak dapat dihindarkan membuatnya menjadi daya tarik yang luas bagi orang-orang desa, sesuai dengan penjelasan di atas. Jumlah penduduk di Jakarta menurut BPS tahun 2010 ialah 96 juta lebih, angka-angka ini dapat merupakan adanya indikasi di samping pertumbuhan jumlah penduduk secara alami seperti angka kelahiran penduduk, adapula kecenderungan semakin meningkatnya arus urbanisasi ke Jakarta. Urbanisasi penduduk dari desa ke kota, seperti DKI Jakarta menimbulkan kepadatan penduduk yang hetegoren baik dilihat dari aspek ras, agama, suku, serta antargolongan.

Pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan sebagai akibat masih tinggi arus urbanisasi setiap tahun menuntut prasarana, fasilitas, serta perumahan yang semakin meluas. Oleh sebab itu dalam rangka pengendalian perkembangan perkotaan yang cenderung terus meluas, serta diikuti konsekuensi penyediaan prasarana dan fasilitas perkotaan yang terus meluas pula, menuntut pendayagunaan tanah perkotaan secara efisien. Ini wajib dilakukan pemerintah yang memandang perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat,

yang dibangun berdasarkan standar yang memadai baik secara horizontal maupun secara vertikal.

Pembangunan rumah susun merupakan bagian dari penyediaan kebutuhan akan tempat tinggal bagi seluruh rakyat Indonesia yang harus dipelopori oleh pemerintah secara langsung. Ini berkaitan dengan tanggung jawab pemerintah yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 huruf H Ayat (1) berbunyi:

> "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".

Selain itu juga terdapat dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 5 Ayat (1) berbunyi:

> "Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah".

Dari penjelasan di atas bahwa pemerintah turut serta dalam penyediaan rumah susun di seluruh Indonesia, termasuk di DKI Jakarta dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak dan terjangkau, sehat, aman, dan sejahtera. Dalam hal ini, Graham Hillet menyatakan bahwa untuk meningkatkan persediaan rumah disarankan memenuhi 3 tahap yaitu Public Housing Authorities, Community Based Housing Organization, dan Subsidized, Privately-Owned Housing.

Selain itu, dalam penyediaan rumah, khususnya rumah susun menurut Ridwan Halim setidaknya harus memenuhi syarat-syarat dalam rangka mewujudkan tempat tinggal yang layak dan memadai, di antaranya:

1. Memenuhi segenap persyaratan umum, yang pada dasarnya terdiri atas:
   a. Persyaratan teknis
   b. Persyaratan yuridis; dan
   c. Persyaratan higienis.
2. Dinilai cukup dalam memenuhi keperluan akan tempat tinggal bagi orang yang bersangkutan beserta keluarganya secara keseluruhan.

Pada dasarnya, masyarakat yang ingin tinggal di rumah susun berkeinginan adanya suasana dan kenyamanan yang memadai. Adanya suasana dan kenyamanan yang dimaksud dalam meningkatkan kualitas dan kuantitas dirinya ialah adanya kawasan lingkungan yang sehat dan bersih, berbagai fasilitas dalam mendukung aktivitas kehidupan sehari-hari, keseimbangan antar kawasan pemukiman, dan sebagainya (FERLISA, 2018; Yuliana & Haswindy, 2017). Kesejahteraan manusia sangat dipengaruhi oleh lingkungan, artinya ialah apabila lingkungan yang kurang baik ditinjau dari segi kesehatan akan merugikan masyarakat yang tinggal di rumah susun tersebut karena rentan terkena penyakit.

Kesehatan lingkungan tidak sekedar dilihat dari segi estetika lingkungan alami saja,

tetapi dipengaruhi juga oleh kebijakan sosial, ekonomi, budaya pemerintah maupun kebiasaan, gaya hidup dan tradisi masyarakat itu sendiri (Eckholm, 1983; NURAINI, 2022). Jadi dapat dikatakan bahwa apabila suatu lingkungan hidup di suatu tempat tidak sehat dan bersih akan mempengaruhi lingkungan hidup masyarakat yang menempatinya, seperti tidak ada pembuangan sampah, berkurangnya bahan material untuk memperbaiki berbagai fasilitas yang rusak, tidak ada kawasan bermain anak-anak, dan sebagainya (Wihardjo & Rahmayanti, 2021). Semua ini berhubungan dengan tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama pada rumah susun yang harus dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Oleh sebab itu, pemerintah wajib memberikan fasilitas terhadap semua permasalahan di atas agar masyarakat lebih sehat dan lebih tertib dalam menjaga lingkungan hidup (Nurulloh, 2019).

Menurut pengamatan peneliti di berbagai rumah susun yang ada di DKI Jakarta, segala macam pemberian prasarana, sarana, maupun utilitas umum pada lingkungan rumah susun tersedia dan layak dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat sekitar. Artinya adalah, pemerintah telah mengintruksikan kepada pelaku pembangunan supaya penyediaan rumah susun dilaksanakan sdengan konsep yang layak, bersih, dan sehat sehingga masyarakat menjadi betah tinggal di kawasan tersebut. Peneliti memberikan contoh di antaranya tempat bermain anak-anak, tempat beribadah, tempat pembuangan sampah, pengaturan kotoran manusia, dan sebagainya, tembok dicat ulang agar terlihat indah, dan sebagainya.

Akan tetapi, masyarakat yang tinggal di kawasan rumah susun tersebut tidak mempedulikan akan perawatan dan kebersihan prasarana, sarana, serta utilitas umum yang telah disediakan pelaku pembangunan. Masyarakat hanya bisa menggunakan segala fasilitas tersebut tanpa ada upaya dalam menjaga dan melindunginya apabila terjadi kerusakan baik yang bersifat ringan maupun bersifat berat. Padahal, segala prasarana, sarana, serta utilitas umum digunakan untuk kepentingan masyarakat lain yang tinggal di rumah susun tersebut, khususnya di kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur. Beberapa fasilitas yang seharusnya digunakan untuk kepentingan bersama seperti pembuangan sampah yang tidak beraturan, bunyi kebisingan di sekitar rumah susun, penambahan bangunan di luar rumah susun, tingkat kebersihan sangat memprihatinkan, dan sebagainya.

Oleh sebab itu diperlukan suatu upaya dalam menjalankan kewajiban-kewajiban bagi setiap penghuni yang tinggal di rumah susun untuk menjaga, merawat, dan melindungi prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah disediakan oleh pelaku pembangunan yang diperuntukan untuk kepentingan bersama. Apabila seluruh penghuni tidak menjalankan kewajiban-kewajiban tersebut, maka kelestarian lingkungan hidup sulit tercapai dengan maksimal.

Upaya-upaya tersebut akan melahirkan pencapaian suatu tujuan yang telah dikemukakan dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, serta terealisasinya asas-asas penyelenggaraan rumah susun yaitu asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefesienan dan kemanfaatan,

kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Terjadinya kerusakan lingkungan hidup yang dilakukan oleh penghuni rumah susun sendiri menyebabkan fasilitas yang disediakan seperti prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak berfungsi dengan baik, seperti membuang sampah sembarangan, membuat tambahan bangunan yang dapat membahayakan kualitas bangunan, taman bermain tidak terawat, dan sebagainya (Siregar, 2021). Oleh sebab itu, peneliti lebih memfokuskan masalah-masalah tersebut dalam pembatasan masalah ini. Pembatasan masalah yang peneliti angkat adalah kondisi, penyelesaian, serta pandangan tentang kualitas lingkungan hidup pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ditinjau dari UU No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam pembuatan proposal penelitian ini adalah sebagai berikut untuk mengetahui kondisi lingkungan hidup pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan untuk mengetahui cara penyelesaian masalah tentang kualitas lingkungan hidup pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun serta untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang kualitas lingkungan hidup pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian bersifat empiris (yuridis sosiologis) (Huda & S HI, 2021). Peneliti menggunakan data primer artinya adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, dalam rangka untuk melihat efektivitas hukum yang sedang berlaku ataupun penelitian terhadap identifikasi hukum.

Adapun lokasi yang peneliti gunakan dalam pembuatan penelitian proposal penelitian ini yaitu rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, perpustakaan di Universitas Islam Jakarta, perpustakaan di Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, perpustakaan di Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, perpustakaan di Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, perpustakaan di Universitas Indonesia, dan tempat-tempat lainnya. Sedangkan waktu yang peneliti gunakan dalam pembuatan penelitian secara keseluruhan berkisar kurang lebih 6 (enam) bulan. Bahan Penelitian yang Digunakan yaitu data primer dan data sekunder.

Data Primer

Pada bagian ini, peneliti memperoleh data dengan cara bertatap muka kepada masyarakat secara langsung, khususnya penghuni pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur sebagai obyek penelitian berdasarkan permasalahan yang diangkat peneliti, kemudian pihak ketua rukun warga dan ketua rukun

tangga masing-masing yang tinggal di rumah susun tersebut yang berwenang melayani dan mengawasi penghuni rumah susun setiap hari.

Data Sekunder

Pada bagian ini, peneliti memperoleh data dengan memilih berbagai macam dokumen-dokumen seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, jurnal, dan sebagainya. Dalam hal ini, data sekunder terbagi menjadi beberapa macam bahan, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu segala bentuk peraturan perundang-undangan yang berlaku hingga saat ini. Apabila dikaitkan dengan penelitian penelitian ini, maka yang menjadi dasar dalam pembahasan pada bagian berikutnya yaitu:

1) Undang Undang Dasar 1945
2) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun; dan
3) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

b. **Bahan Hukum Sekunder,** yaitu segala bentuk referensi buku-buku, hasil penelitian, seminar, tesis, disertasi, dan surat kabar.

c. **Bahan Hukum Tersier,** yaitu Kamus Umum Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Hukum, dan abstrak perundang-undangan.

Sedangkan bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas: Buku- buku teks yang membicarakan sesuatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk penelitian, tesis, dan disertasi hukum, Kamus-kamus hukum, Jurnal- jurnal hukum; dan Komentar-komentar atas putusan hakim."

Dalam rangka penelitian penelitian ini peneliti melakukan penelitian lebih mengutamakan penggunaan metode empiris (yuridis-sosiologis) atau biasa disebut penelitian lapangan. Metode empiris ini lebih menitikberatkan pada data primer, dimana data yang diperoleh langsung dari masyarakat, khususnya pada rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

Dalam rangka peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif. Penelitian ini dengan menggunakan metode sampling dengan prosedur probability sampling design. Dalam hal ini, setiap orang yang berada di kawasan rumah susun, khususnya rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur mendapat kesempatan yang sama untuk dijadikan sample.

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini menggunakan 2 cara teknik pengumpulan data, yaitu Studi Pustaka dan Wawancara, kegiatan wawancara ini dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara, responden yaitu penghuni rumah susun dan beberapa pengurus rukun tangga maupun pengurus rukun warga, serta lokasi sesuai dengan topic yang diangkat yaitu rumah susun kelurahan Bidaracina kecamatan Jatinegara Jakarta Timur. Peneliti dalam mengolah data yang akan dianalisis menggunakan kegiatan editing, koding, dan tabulasi.

Analisis data

Setelah pengolahan selesai, peneliti dapat menyimpulkan jenis analisis data yang digunakan dalam penelitian proposal ini. Ananlisis data yang dimaksud adalah analisis data bersifat kuantitatif. Alasannya ialah peneliti dalam pengolahan angka berupa angka-angka sehingga selalu mengandalkan pengukuran-pengukuran secara cermat dan teliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kondisi Lingkungan Hidup pada Rumah Susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur Ditinjau dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pada pembahasan pertama ini, peneliti akan menguraikan kondisi lingkungan hidup pada rumah susun di Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur. Setelah peneliti melakukan pengamatan di daerah rumah susun tersebut, penilaian kualitas lingkungan hidup cukup mengkhawatirkan sebab beberapa prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia sudah tidak berfungsi dengan baik. Pada awal berdirinya rumah susun ini, pelaku pembangunan telah menyediakan beberapa fasilitas sebagai bagian dari benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama.

Hal ini diamanatkan dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 40 yang berbunyi:

Pasal 40

(1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
(2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
    a) Kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
    b) Pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
    c) Struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
(3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

Peneliti menilai, berbagai macam prasarana, sarana, dan utilitas umum yang disediakan pelaku pembangunan sudah cukup memadai. Namun yang menjadi masalah adalah perbuatan penghuni rumah susun yang membuat beberapa fasilitas tidak sesuai dengan standar pelayanan minimal. Setelah peneliti melakukan pengamatan di daerah rumah susun tersebut, penilaian kualitas lingkungan hidup cukup mengkhawatirkan sebab beberapa prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia sudah tidak berfungsi dengan baik. Selain itu, berbagai tempat seperti akses jalan umum yang digunakan bagi penghuni dimanfaatkan sebagai tempat usaha sehingga sangat menganggu kenyamanan dan keselamatan penghuni lain.

Apabila dilihat dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, keadaan seperti ini jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan

hukum yang dimaksud ialah seluruh penghuni tidak menjalankan kewajibannya dalam menjaga dan merawat prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan hidup yang tersedia pada rumah susun tersebut. Salah satunya terdapat pada Pasal 90 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Pasal 90

(1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
(2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 wajib mentaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
(3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
    a) Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun
    b) Ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum
    c) Menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
    d) Mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

Beberapa tempat yang dipandang merusak kualitas lingkungan hidup di rumah susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur yaitu tempat beribadah, taman bermain, parkir kendaraan, buka usaha, pembuangan sampah, struktur bangunan, dan saluran air.

Penyelesaian Masalah Lingkungan Hidup Pada Rumah Susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur Ditinjau Dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Pada pembahasan ini, peneliti menguraikan beberapa penyelesaian masalah lingkungan hidup pada rumah susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Penyelesaian ini diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah menyangkut tentang lingkungan hidup rumah susun untuk menciptakan kehidupan yang layak, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pada pembahasan ini, peneliti merumuskan beberapa cara dalam menyelesaikan masalah- masalah lingkungan hidup pada rumah susun. Cara ini dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang menangani permasalahan mengenai lingkungan hidup, khususnya tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum yang digunakan untuk seluruh penghuni pada benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

Meskipun sudah terdapat beberapa pihak yang berwenang mengurus lingkungan hidup supaya terhindar dari kerusakan, namun tugasnya dinilai kurang memuaskan, terutama mengajak para penghuni rumah susun senantiasa menjaga dan merawat prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tersedia. Maka dengan ini peneliti memberikan

rumusan ini supaya lebih memahami fungsinya dalam mengemban jabatannya tersebut.

Jika dilihat dari subjek hukum kondominium pada hakikatnya yakni:

a. Setiap orang sebagai pribadi kodrati atau "natuurlijk person" atau/dan
b. Setiap pribadi hukum atau "rechts person" atau yang juga dikenal dengan istilah badan hukum, yang dalam hal ini dapat dibagi dan dibedakan atas:

1) Pribadi hukum yang berupa suatu susunan relasi/keanggotaan, seperti umpamanya sebuah perseroan terbatas (PT), sebuah koperasi, atau suatu badan pemerintahan/negara, dan sebagainya.
2) Pribadi hukum yang berupa suatu kesatuan harta kekayaan yang bulat dan utuh, misalnya sebuah yayasan dan semacamnya.

c. Pejabat atau "ambtenaar" sebagai subjek hukum negara yang berwenang, yang pada dasarnya menjadi fungsionaris atau pelaksana Hukum Kondominium ini.

Sedangkan dalam prakteknya yang menjadi subjek Hukum Kondominium itu adalah:

a. Para warga masyarakat yang menjadi penghuni atau pemakai atau/dan pemilik suatu satuan bangunan kondominium, baik dalam fungsinya sebagai tempat usaha, yang masing-masing berstatus sebagai pribadi kodrati
b. Perhimpunan penghuni, yaitu suatu wadah persatuan atau persekutuan para penghuni bangunan kondominium (misalnya rumah susun) yang dibentuk sebagai suatu pribadi hukum atau badan hukum yang bertugas untuk mengurus kepentingan para penghuni yang menjadi anggotanya
c. Pihak pengelola bangunan kondominium, yang pada umumnya demi kepraktisan pelaksanaan tugasnya berupa suatu pribadi hukum atau badan hukum; dan
d. Pejabat negara sebagai orang yang menduduki jabatan atau kedudukan sebagai subjek hukum negara yamg memiliki hak, kewajiban, dan kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama negara dalam bidang Hukum Kondominium, sebagai pelaksanaan tugas pembaktian negara bagi warga masyarakat (warga masyarakat Hukum Kondominium). Adapun yang termasuk pejabat negara yang menjadi subjek Hukum Kondominium ini misalnya ialah Menteri Negara Urusan Perumahan Rakyat serta segenap aparatur pemerintah yang baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pelaksanaan Hukum Kondominium ini.1

Berikut ini peneliti merumuskan 3 pihak yang wajib melaksanakan tugas berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu: Badan Pelaksana, perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; dan peran Masyarakat.

Berikut ini penjelasan tentang masing-masing pihak sebagai berikut:

Badan Pelaksana

Pada bagian pertama ini, peneliti menjelaskan tentang badan pelaksana yang termasuk dalam kelembagaan rumahn susun. Badan pelaksana merupakan bagian dari pembinaan yang dibebankan kepada pemerintah dalam rangka penyelenggaraan rumah susun di seluruh Indonesia. Pembinaan ini dilaksanakan oleh para pembantunya dalam menjalankan pemerintahan terutama pada penyelenggaraan rumah susun.

Pembinaan ini diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) yang berbunyi:

Pasal 5

(1) Negara bertanggung jawabnatas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh :
    a. Menteri pada tingkat nasional
    b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan
    c. Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa badan pelaksana dibentuk oleh instansi negara sesuai dengan wilayah masing-masing daerah. Misalnya di tingkat nasional dipegang alih oleh menteri di bidang perumahan dan kawasan pemukiman, kemudian di tingkat provinsi dipegang alih oleh gubernur, dan di tingkat kabupaten/kota dipegang alih oleh bupati/walikota, sehingga mendapatkan bagian masing-masing sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, badan pelaksana hanya bisa dibentuk oleh pemerintah apabila ada sesuatu yang ingin dicapai. Hal ini diperkuat dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 72 dan Pasal 73 disertai dengan fungsinya yaitu:

Pasal 72

(1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana.
(2) Penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
    a. Mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan
    b. Menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR
    c. Menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
    d. Melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.
(3) Badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi pelaksanaan pembangunan, pengalihan kepemilikan, dan distribusi rumah susun umum dan rumah susun khusus secara terkoordinasi dan terintegrasi.
(4) Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan pelaksana bertugas:
    a. Melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus
    b. Menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
    c. Melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus
    d. Memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khususl
    e. Memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus

f. Melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan
g. Melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Pasal 73 Ketentuan lebih lanjut mengenai penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan bunyi dari Pasal 72 di atas bahwa ada kaitannya dengan wewenang mengatasi masalah kualitas lingkungan hidup pada rumah susun. Salah satunya terdapat pada ayat (2) huruf c menyatakan bahwa terjaminnya asas manfaat rumah susun yang dirasakan oleh seluruh penghuni. Asas-asas ini wajib diselenggarakan pada rumah susun yang dibangun di seluruh Indonesia sesuai amanat peraturan perundang-undangan.

Asas-asas yang wajib dipenuhi menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat pada Pasal 2 yang berbunyi:

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

a. Kesejahteraan
b. Keadilan dan pemerataan
c. Kenasionalan
d. Keterjangkauan dan kemudahan
e. Keefisienan dan kemanfaatan
f. Kemandirian dan kebersamaan
g. Kemitraan
h. Keserasian dan keseimbangan
i. Keterpaduan
j. Kesehatan
k. Kelestarian dan berkelanjutan
l. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
m. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan (Nasution et al., 2022).

Asas-asas di atas wajib dipenuhi oleh para lembaga yang berwenang mengurus rumah susun, terutama badan pelaksana yang dibentuk oleh pemerintah supaya cita-cita masyarakat Indonesia memperoleh tempat tinggal berupa rumah susun sesuai kriteria yang layak, sehat, harmonis, terjangkau, dan sebagainya.

Bila dikaitkan dengan masalah-masalah yang dijelaskan sebelumnya, problematika tentang kualitas lingkungan hidup cukup memprihatinkan. Mulai dari tempat ibadah, taman bermain, pembuangan sampah, bangunan, saluran air, dan sebagainya seharusnya dapat diselesaikan melalui perencanaan-perencanaan dari badan pelaksana supaya kualitas lingkungan lingkungan tetap stabil dan aman. Apalagi ada beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum mengalami kerusakan atau kurang berfungsi dengan baik sehingga perlu diperbaiki.

Badan pelaksana sangat dibutuhkan keberadaannya untuk meninjau secara langsung kondisi rumah susun yang ada di seluruh Indonesia, terutama pada rumah susun. Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, karena menurut peneliti

dibutuhkan perhatian khusus mengingat banyaknya kerusakan yang terjadi di beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum. Oleh sebab itu, peneliti berupaya memberikan rumusan supaya badan pelaksana lebih aktif menyelesaikan permasalahan kualitas lingkungan hidup yaitu:

a. Badan pelaksana selalu meninjau lokasi rumah susun yang mengalami kerusakan.

Hal ini merupakan bagian dari amanat perundang-undangan tentang Rumah Susun yaitu melaksanakan peningkatan rumah susun, menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun. Langkah pertama badan pelaksana melakukan pengamatan dalam rumah susun tersebut, apa saja yang dianggap merusak kenyamanan dan keamanan seluruh penghuni. Langkah kedua badan pelaksana menuliskan daftar yang akan diperbaiki dan akan disampaikan kepada pihak yang berwenang agar bisa diselesaikan dengan efektif. Dan langkah ketiga setelah mendapat persetujuan untuk memperbaiki operasional sektor-sektor yang rusak, badan pelaksana merealisasikan hasil tersebut kepada pihak pengelola agar segera diselesaikan sebaik-baiknya.

b. Badan pelaksana memantau kinerja pengelola memperbaiki lingkungan hidup rumah susun.

Hal ini mengingat dari amanat perundang-undangan tentang Rumah Susun yaitu melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun, khususnya tentang perbaikan lingkungan hidup rumah susun. Apalagi badan pelaksana tidak boleh lengah menganalisis seluruh pengeluaran yang digunakan untuk perbaikan lingkungan hidup karena dana yang digunakan bersumber dari pemilik dan penghuni rumah susun secara proporsional. Dengan demikian, target yang dicapai akan terlaksana tepat waktu dan terbebas dari pemborosan dana.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pada bagian kedua ini, peneliti menjelaskan tentang peran perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, atau biasa disebut PPPSRS. Selain badan pelaksana, PPPSRS merupakan bagian dari kelembagaan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Artinya ialah, PPPSRS mempunyai peran yang cukup penting dalam menjaga kualitas lingkungan hidup.

Pada dasarnya pembentukan PPPSRS merupakan suatu kewajiban yang diamanatkan Undang-Undang Rumah Susun. Apalagi, lembaga ini beranggotakan pemilik atau penghuni yang tinggal pada rumah susun yang bersangkutan. Ini berlaku untuk seluruh Indonesia yang masing-masing daerah terdapat rumah susun, khususnya perkotaan dengan jumlah penduduk yang padat.

Dalam peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun, PPPSRS diatur dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 78 yang berbunyi:

Pasal 74

(1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini.

Pasal 75

(1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.
(2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
(4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 77

(1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
(2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pasal 78

Ketentuan lebih lanju mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal & diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa PPPSRS wajib dibentuk oleh pemilik sarusun yang difasilitasi pihak pelaku pembangunan untuk mengurus segala permasalahan yang ada di rumah susun, terutama pada bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama. Pelaksanaan kegiatan yang dibebankan kepada PPPSRS direalisasi oleh pengurus yang beranggotakan pemilik atau penghuni atas kuasa dari pemilik sarusun. Dilihat dari permasalahan yang diangkat bahwa rumah susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur telah memiliki struktur PPPSRS.

Beberapa hal untuk meningkatkan peran PPPSRS untuk menyelesaikan masalah di atas yaitu:

1. **Membentuk Pengelola untuk Mengurus Kerusakan Lingkungan Hidup Rumah Susun**

Hal ini diatur dalam Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pengelola merupakan suatu badan hukum yang mempunyai tugas mengelola rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dengan demikian diharapkan permasalahan tentang kerusakan lingkungan hidup rumah susun dapat diatasi secara

efektif dan tepat sasaran.

Pengelola ini diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 56 yang berbunyi :

Pasal 56

(1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
(2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
(3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/kabupaten.
(4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Berdasarkan pasal di atas bahwa pengelolaan rumah susun haruslah berbentuk badan hukum untuk melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berbentuk badan hukum ini hanya dibuat kepada pengelolaan rumah susun yang bersifat umum, bukan untuk rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Adanya badan hukum harus melalui pendaftaran terlebih dahulu, kemudian mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota. Tapi peneliti melakukan penelitian pada rumah susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur sehingga untuk meminta izin usaha dan melakukan pendaftaran harus melalui Gubernur terlebih dahulu.

Dalam melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama supaya kualitas lingkungan hidup lebih baik, dibutuhkan biaya pengelolaan, khususnya pada rumah susun umum. Biaya pengelolaan ini diambil dari pemilik dan penghuni rumah susun sesuai dengan rincian dana yang dibutuhkan untuk mewujudkan kegiatan pengelola.

Hal ini diatur dalam Pasal 57 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Pasal 57

(1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
(2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
(3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
(4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

Dengan demikian, seluruh biaya yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan operasional dalam menangani masalah tentang lingkungan hidup yang termasuk dalam

bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebakan oleh seluruh pemilik dan penghuni rumah susun, termasuk rumah susun di Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

Semua ini dilakukan karena memang suatu amanat dari peraturan perundang-undangan tentang rumah susun dan diharapkan juga agar pemilik dan penghuni rumah susun semakin sadar akan banyaknya biaya untuk memperbaiki beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum sehingga terus berupaya merawat dan menjaga kualitas dan fungsi seperti mana mestinya.

2. Menjatuhkan Sanksi terhadap Pemilik dan Penghuni Rumah Susun

Apabila pengelolaan rumah susun belum efektif untuk mencegah masalah lingkungan hidup, PPPSRS dapat memberikan sanksi kepada pemilik dan penghuni rumah susun yang tidak patuh atau merusak lingkungan hidup pada rumah susun. Hal ini dilakukan supaya pemilik dan penghuni rumah susun tidak merusak prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tersedia untuk kepentingan seluruh pemilik dan penghuni rumah susun. Mengenai penjatuhan sanksi yang berikan kepada pemilik dan penghuni rumah susun, ada larangan terlebih dahulu sebagai tanda peringatan bagi pemilik dan penghuni rumah susun untuk tidak melakukan kerusakan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Hal ini terdapat pada Pasal 97 sampai dengan Pasal 104, namun khusus untuk masalah ini terdapat pada Pasal 99 sampai dengan Pasal 101 yang berbunyi:

Pasal 99

Setiap orang dilarang:

a. Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun
b. Melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun
c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 100

Setiap orang dilarang membangun rumah susun diluar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 101

(1) Setiap orang dilarang:
   a. Mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
   b. Mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.
(2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Sedangkan untuk ketentuan penjatuhan sanksi, khususnya ketentuan pidana diatur dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 117, namun dalam menangani masalah ini terdapat pada Pasal 111 sampai dengan 113 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Pasal 111

(1) Setiap orang yang:
   a. Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun
   b. Melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun
   c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
   d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun; dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (ilma puluh juta rupiah).

(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 112

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 113

(1) Setiap orang yang:
   a. Mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
   b. Mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Dengan ketentuan pidana ini diharapkan pemilik dan penghuni rumah susun tidak merusak prasarana, sarana, dan utilitas yang diperuntukkan bagi kepentingan Bersama supaya kualitas lingkungan hidup selalu terjaga. Pemilik dan penghuni rumah susun pun merasa nyaman dan tenang apabila fungsi dari fasilitas itu tidak mengalami gangguan yang berarti.

Peran Masyarakat

Pada bagian ketiga ini, upaya dalam menyelesaikan masalah lingkungan hidup juga dapat dilakukan melalui peran masyarakat. Peran masyarakat mempunyai fungsi yang penting dalam penyelenggaraan rumah susun yang dibuat oleh pemerintah. Pemerintah dan peran masyarakat sangat menentukan penyelenggaraan rumah susun yang baik dan sehat sesuai amanat peraturan perundang-undangan. Peran masyarakat ini memiliki tugas yang berbeda daripada kelembagaan rumah susun di atas. Peran masyarakat berwenang

memberikan beberapa masukan yang bermanfaat dalam penyelenggaraan maupun pemeliharaan rumah susun, salah satunya ialah lingkungan hidup rumah susun. Dengan begitu, masukan yang bermanfaat yang nantinya akan ditampung oleh forum pengembangan rumah susun demi meningkatkan kualitas lingkungan hidup rumah susun, terutama di Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

Semua penjelasan di atas diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 96 yang berbunyi:

Pasal 96

(1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
(2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
    a. Penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
    b. Pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya
    c. Pemanfaatan rumah susun dan lingkungannyaPemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
    d. Pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
(3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
(4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
    a. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun
    b. Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun
    c. Meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat
    d. Memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
    e. Melakukan peran arbitrase dan mediaso di bidang penyelenggaraan rumah susun.
(5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Menteri.

Mengetahui ketentuan tentang peran masyarakat di atas dapat dikatakan bahwa fungsinya tersebut memang sangat berguna sekali dalam rangka melestarikan aktivitas rumah susun beserta lingkungannya. Fungsi ini mulai dari penyusunan rencana pembangunan, pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan perbaikan, serta pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya. Supaya fungsi tersebut dapat terlaksana dengan baik, diperlukan forum pengembangan rumah susun yang telah dijelaskan sebelumnya supaya dapat dibahas secara bersama-sama dalam rangka menyelesaikan segala permasalahan yang ada di rumah susun.

Pada Pasal 96 ayat (4) di atas, forum pengembangan rumah susun mempunyai tugas dan fungsi yang dinilai sangat bermanfaat, mulai dari menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun, membahas dan merumuskan

pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun, meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat, memberikan masukan kepada pemerintah, dan/atau melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.

Artinya ialah, apabila kelembagaan rumah susun dinilai kurang memuaskan dalam menjalankan tugas dan fungsi sesuai peraturan perundang-undangan, maka peran masyarakat perlu melakukan dukungan terhadap lembaga rumah susun untuk terus berupaya melestarikan rumah susun, khususnya di Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

Peran masyarakat merupakan suatu gabungan untuk melakukan kerja sama antara berbagai kelompok dan penggolongannya dalam rangka melaksanakan tugas dan wewenang yang telah direncanakan demi terciptanya cita-cita yang diinginkan serta mensejahterakan kepentingan bersama. Apabila dikaitkan dengan rumah susun guna melaksanakan kehidupan yang layak, sehat, harmonis, dan sebagainya sangat diperlukan sekali dan ini merupakan pedoman bagi peran masyarakat untuk menjalankan kewajiban sebagai penampung, penyaluran aspirasi masyarakat, peningkatan peran dan pengawasan masyarakat, dan sebagainya. Peran masyarakat terbentuk karena adanya keinginan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya ingin mencapai sesuatu yang bermanfaat untuk kepentingan orang banyak. Mereka saling bekerja bersama-sama dalam memenuhi segala macam hal yang diperlukan seperti yang dijelaskan sebelumnya, seolah-olah mereka tergabung dalam satu wadah tertentu dan mengejar misi tertentu pula. Ini terjadi karena memang kodrat manusia memang sebagai makhluk sosial, sehingga apabila tidak adanya kerja sama dalam satu wadah tertentu akan berbuat seenaknya dan mengancam ketentraman, keselamatan, kesentosaan, dan kesejahteraan manusia-manusia lainnya.

3. Pandangan Hukum Islam Tentang Kualitas Lingkungan Hidup Pada Rumah Susun Kelurahan Bidaracina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur Ditinjau Dari Undang- Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Dilihat dari peraturan perundang-undangan, bahwa kualitas lingkungan hidup wajib dijaga dan didayagunakan untuk kepentingan bersama, karena adanya istilah bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pembangunan rumah susun diperuntukkan bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah supaya sebagai awal memenuhi hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Peningkatan kualitas lingkungan hidup juga harus didukung oleh pemilik dan penghuni rumah susun yang merupakan kewajiban penting untuk direalisasikan, seperti menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun, menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun, serta mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

Selain itu, penulis juga memberikan tentang sumber-sumber Hukum Islam menurut para ahli yang telah diakui oleh ulama di Indonesia. Penulis menjelaskan sebagai berikut

Sumber hukum Islam yaitu: Al-Qur'an, Hadis, Ijma dan Qiyas.

Research Gap

Meskipun Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah memberikan kerangka hukum untuk pengelolaan rumah susun di Indonesia, implementasi peraturan ini menghadapi tantangan yang signifikan dalam praktiknya. Penelitian sebelumnya cenderung fokus pada aspek teknis dan perencanaan, tetapi jarang membahas secara mendalam peran penghuni, pemeliharaan fasilitas bersama, serta dampaknya terhadap kualitas lingkungan hidup. Studi ini mengisi kesenjangan dengan mengeksplorasi faktor sosial dan perilaku penghuni rumah susun Kelurahan Bidaracina, Jatinegara, Jakarta Timur, yang memengaruhi kualitas lingkungan hidup dan kesejahteraan mereka.

Implikasi Penelitian

1. Kebijakan Pemerintah: Temuan penelitian ini dapat menjadi dasar bagi pemerintah untuk merancang kebijakan yang lebih efektif terkait pengelolaan rumah susun, khususnya yang menekankan pada pelibatan penghuni dalam pemeliharaan fasilitas bersama.
2. Peningkatan Pengelolaan Rumah Susun: Studi ini mengidentifikasi kebutuhan akan mekanisme yang lebih baik untuk memastikan keberlanjutan fasilitas umum di rumah susun, seperti pembentukan pengelola profesional yang dapat bekerja sama dengan penghuni.
3. Edukasi dan Kesadaran Penghuni: Hasil penelitian ini menunjukkan pentingnya program edukasi bagi penghuni rumah susun tentang peran mereka dalam menjaga lingkungan hidup untuk meningkatkan kesejahteraan mereka secara kolektif.
4. Kontribusi Akademis: Studi ini menambahkan wawasan baru dalam bidang perumahan dan pengelolaan lingkungan hidup, khususnya dalam konteks urbanisasi di Indonesia.

KESIMPULAN

Setelah peneliti melakukan pengamatan di daerah rumah susun tersebut, penilaian kualitas lingkungan hidup cukup mengkhawatirkan sebab beberapa prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia sudah tidak berfungsi dengan baik. Pada awal berdirinya rumah susun ini, pelaku pembangunan telah menyediakan beberapa fasilitas sebagai bagian dari benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama. Peneliti menilai, berbagai macam prasarana, sarana, dan utilitas umum yang disediakan pelaku pembangunan sudah cukup memadai. Namun yang menjadi masalah adalah perbuatan penghuni rumah susun yang membuat beberapa fasilitas tidak sesuai dengan standar pelayanan minimal. Setelah peneliti melakukan pengamatan di daerah rumah susun tersebut, penilaian kualitas lingkungan hidup cukup mengkhawatirkan sebab beberapa prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia sudah tidak berfungsi dengan baik. Selain itu, berbagai tempat seperti akses

jalan umum yang digunakan bagi penghuni dimanfaatkan sebagai tempat usaha sehingga sangat menganggu kenyamanan dan keselamatan penghuni lain. Peneliti merumuskan beberapa cara dalam menyelesaikan masalah-masalah lingkungan hidup pada rumah susun. Cara ini dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang menangani permasalahan mengenai lingkungan hidup, khususnya tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum yang digunakan untuk seluruh penghuni pada benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Berikut ini peneliti merumuskan. Pihak yang wajib melaksanakan tugas berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu: 1) Badan Pelaksana; 2) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

DAFTAR PUSTAKA

Eckholm, E. P. (1983). *Lingkungan sebagai Sumber Penyakit*. Jakarta PT. Gramedia.

Eko Febrianto, F. (2016). *Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Perumahan terhadap Masyarakat Setempat (Studi Kasus di Perumahan Puri Asoka Kelurahan Mangunsuman Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo)*. Universitas Muhammdiyah Ponorogo.

Ferlisa, D. (2018). *Kesadaran Pengunjung dalam Menjaga Kebersihan Ruang Terbuka Publik Sebagai Fasilitas Kota (Studi di Tugu Juang Dan Tugu Pepadun Kota Bandar Lampung)*.

Ghufron, M., Fauzy, M., Samudera, A., Kamila, R. D., & Anugrah, F. (2024). Dampak Lingkungan Perkotaan terhadap Krisis Iklim. *Jurnal Studi Humaniora Interdisipliner*, *8*(11).

Hermawan, M. I., & Meutia, F. (2022). Quo Vadis Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Grondwet*, *1*(2).

Huda, M. C., & S Hi, M. H. (2021). *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. The Mahfud Ridwan Institute.

Irawan, N. (2017). *Tata Kelola Pemerintahan Desa Era Uu Desa*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Jannah, F. M. (2020). Peningkatan Ekonomi di Tengah Pandemi dalam Menunjang Pergerakan Pertumbuhan Ekonomi di Surabaya. *Jurnal Inovasi Penelitian*, *1*(7), 1427–1432.

Kodoatie, R. J. (2021). *Rekayasa dan Manajemen Banjir Kota*. Penerbit Andi.

Murray, A. J., & Suparlan, P. (1994). *Pedagang Jalanan dan Pelacur Jakarta: Sebuah Kajian Antropologi Sosial*. Pustaka Lp3es Indonesia.

Nasution, K., Fauzi, A., & Ramlan, R. (2022). Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan: Legal Perspective Encumbrance Right Mortgage on Certificate of Ownership Right Flat Units As Banking Credit Guarantee. *Doktrina: Journal of Law*, *5*(2), 237–267. 10.31289/doktrina.v5i2.7439

Nuraini, P. (2022). *Dampak Sosial Ekonomi dan Lingkungan terhadap Keberadaan Program Badan Usaha Milik Desa (Studi Kafe Mepet Sawah Kabupaten Luwu)*.

Institut Agama Islam Negeri (Iain) Palopo.

Nurulloh, E. S. (2019). Pendidikan Islam dan Pengembangan Kesadaran Lingkungan. *Jurnal Penelitian Pendidikan Islam, 7*(2), 237.

Prihatin, R. B. (2015). Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi, 6*(2), 105–118.

Saputra, J., Utami, M. R., & Handayani, R. A. E. (2023). Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Penyaluran Rumah Bersubsidi di Kota Palembang. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, *2*(1), 115–124. https://doi.org/10.61930/jebmak.v2i1.63

Siregar, M. (2021). Implementasi Program Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dalam Meningkatkan Kualitas Tempat Tinggal Fakir Miskin di Kecamatan Sungai Kanan. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ilmu Sosial dan Politik [Jimsipol]*, *1*(3).

Syahfitri, A. (2018). *Kajian Hukum Mengenai Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/11950

Telaumbanua, J. P., Saragih, D. S., Purba, P., & Hutagalung, M. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Iklan Perumahan dan Pemukiman. *Jurnal Mutiara Hukum*, *6*(1), 17–34. https://doi.org/10.51544/jmh.v6i1.5335

Wihardjo, R. S. D., & Rahmayanti, H. (2021). *Pendidikan Lingkungan Hidup*. Penerbit Nem.

Yuliana, F., & Haswindy, S. (2017). Partisipasi Masyarakat dalam Pengelolaan Sampah Pemukiman pada Kecamatan Tungkil Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat. *Jurnal Ilmu Lingkungan*, *15*(2), 96–111.

© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)