

BAB IV

ANALISIS PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) PHARMINDO – CIMAH I BAGI MASYARAKAT BUKAN BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA CIMAH I

A. Kesesuaian Ketentuan Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pharmindo – Cimahi dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1 Undang – Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah susun sebagaimana disebutkan di atas memiliki beberapa macam, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun Negara, dan rumah susun komersial. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat

berpenghasilan rendah, bentuk rumah susun umum ini ada dua macam yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Rumah susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan / atau pegawai negeri, sedangkan Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan seperti apartemen.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu bahwa pembangunan Rumah Susun umum, Rumah susun khusus dan rumah susun Negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Pembangunan Rumah susun umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan / atau bantuan pemerintah. Sebelum Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 dibentuk, ketentuan mengenai Rumah Susun diatur dalam Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yang mana pada intinya perbedaan diantara keduanya adalah pada Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 , pemerintah hanya sebagai regulator saja, dengan kata lain pemerintah tidak ikut serta dalam penyelenggaraan dan pelayanan penyediaan rumah susun, hanya membuat berbagai ketentuannya saja dalam Undang – Undang. Sedangkan dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pemerintah

juga berperan penting baik sebagai regulator maupun penyelenggaraan dan penyedia layanan Rumah Susun.

Penyelenggaraan rumah susun berpedoman pada beberapa asas, ini diatur dalam Pasal 3 Undang – Undang Rumah Susun, diantaranya adalah asas keadilan dan pemerataan dan asas keterjangkauan dan kemudahan. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Rumah susun umum itu sendiri dijabarkan dalam Pasal 1 butir 7 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam butir 14 Pasal ini dijelaskan pula bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Adapun tarif sewa atas tanah untuk penyelenggaraan rumah susun umum dapat dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin keterjangkauan baik harga jual maupun harga sewa sarusun umum bagi MBR, hal ini dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (4) Undang – Undang Rumah Susun.

Menurut Pasal 17 Undang – Undang Rumah Susun ini, bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, dan Hak Guna bangunan di atas Tanah Pengelolaan. Tanah Hak Milik adalah Tanah yang merupakan hak turun – temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang mana tanah tersebut berupa tanah Negara dalam jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun. Hak Guna Bangunan dapat terjadi atas penetapan pemerintah. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Pengelolaan adalah dimana si pemegang tanah pengelolaan tersebut menyetujui permohonan Hak Guna Bangunan tersebut secara tertulis dengan pemohon. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan serpertiya akan menjadi masalah bagi pemilik satuan rumah susun milik karena apabila masa Hak Guna Bangunannya telah habis, nasib pemilik atas satuan rumah susun akan menjadi tidak jelas kecuali pengelola Rumah Susun dapat membayar ganti kerugian jika pemegang hak pengelolaan tidak

menghendaki atau tidak menyetujui perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut.

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 Undang – Undang Rumah Susun ini juga menyebutkan bahwa rumah susun umum dan / atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan Pemanfaatan barang milik Negara atau daerah berupa tanah atau Pendayagunaan tanah wakaf.

Mengenai pelaksanaan pembangunannya, Undang – Undang Rumah Susun menjelaskan beberapa tugas yang harus dijalankan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota. Tugas ini diatur dalam pasal 82 Undang – Undang Rumah Susun, yaitu antara lain merumuskan kebijakan strategi pada tingkat kabupaten / kota di bidang rumah susun sesuai dengan pedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan / atau nasional, menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan / atau nasional, melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota, dan memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.

Lembaga pengelola Rusunawa mempunyai tugas pokok dan fungsi yang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, tugas dan fungsi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Menyusun program dan perencanaan yang mencakup operasional dan teknis sebagai rujukan dalam melaksanakan tugasnya, Menyusun anggaran untuk kegiatan pengelolaan yang diusulkan melalui kepala / manajer badan pengelola.
2. Melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan, dan penyediaan utilitas (listrik dan air bersih).
3. Melaksanakan kegiatan rutin perawatan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan.
4. Melaksanakan kegiatan penyewaan, penanganan pelanggan, pembinaan, penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan.
5. Melaksanakan kegiatan administrasi penghunian / penyewaan dan menerima uang sewa serta penyetorannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Melaksanakan pemasaran dan promosi untuk tercapainya tingkat hunian Rumah Susun Sederhan Sewa.
7. Melaksanakan pembinaan Sumber Daya Manusia dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya serta melaporkan kepada walikota secara

periodik mengenai posisi keuangan, administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya.

Selain badan pelaksana, Undang – Undang Rumah Susun juga memuat aturan mengenai sebuah lembaga lain yang bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPPSRS, pengertian PPPSRS menurut pasal 1 butir 21 adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. Pasal 74 Undang – Undang Rumah Susun juga mempertegas bahwa pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS dan PPPSRS ini diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang – Undang Rumah Susun. Dijelaskan pula bahwa kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal – hal penghunian, misalnya penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Mengingat ketentuan yang ada dalam Undang – Undang Rumah Susun bahwa Rumah Susun umum diselenggarakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR, Rusunawa Pharmedo – Cimahi menentukan ketentuan kepenghunan Rusunawa diantaranya adalah belum memiliki rumah, berpenghasilan tetap, hanya untuk tempat tinggal, domisili asal dan bekerja di Cimahi, fotocopy KTP, fotocopy surat nikah, surat

keterangan penghasilan, dan surat keterangan belum mempunyai rumah asli dari kelurahan setempat.

Adanya persyaratan di atas untuk melihat bahwa penghuni benar – benar masuk dalam sasaran Undang – Undang Rumah susun dan termasuk dalam kategori MBR menurut Rusunawa Pharmindo – Cimahi, sehingga dapat diberi kemudahan baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Pemerintah untuk mendapatkan sarusun tersebut. Untuk menjamin keterjangkauan harga sewa bagi MBR pemerintah dan pengelola Rusunawa telah menetapkan tarif sewa hunian yang relatif murah yaitu dengan harga paling tinggi sekitar Rp. 305.000; per – ruang hunian. Selain itu Rusunawa Pharmindo – Cimahi dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara.

Dalam hal pembentukan PPPSRS Rusunawa tidak diwajibkan untuk membentuknya, karena dalam Pasal 59 Undang – Undang Rumah Susun, yang diwajibkan untuk membentuk PPPSRS adalah pelaku pembangunan yang membangun rumah susun milik dan rumah susun komersial. Dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Cimahi pun disebutkan bahwa lembaga pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa dapat berbentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas yang selanjutnya disebut UPTD , atau Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disebut dengan BUMD, sebagaimana

dimaksudkan dalam ayat (3) Pasal ini bahwa lembaga pengelola Rusunawa bertanggung jawab kepada Walikota.

Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Pharmindo – Cimahi tidak terlepas dari tugas yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Cimahi yaitu dengan merumuskan kebijakan strategi pada tingkat kabupaten / kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan / atau nasional, namun dalam hal melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota, Rusunawa Pharmindo – Cimahi sepertinya belum maksimal dalam pelaksanaannya, karena pada kenyataannya masih banyak sekali kekurangan dalam penyelenggaraan Rusunawa ini.

Dari pemaparan di atas dapat penulis simpulkan bahwa ketentuan Rusunawa Pharmindo – Cimahi sudah ada yang sesuai dan ada yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang – Undang Rumah Susun antara lain adalah bahwasannya Rusunawa sebagai Rumah susun umum sewa diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR dengan menyertai syarat – syarat kepenghunan yang benar dan sesuai dengan Undang – Undang Rumah Susun, kemudian Rusunawa Pharmindo dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara

yang mana hal ini sesuai dengan Pasal 17 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Ketentuan lain yang sesuai dengan Undang – Undang Rumah Susun adalah tidak dibentuknya PPPSRS sebagaimana disebutkan dalam Pasal 59 Undang – Undang Rumah Susun dan dipertegas oleh peraturan khususnya yaitu Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang dalam Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa lembaga pengelola Rusunawa dapat berbentuk UPTD atau BUMD.

Adapun ketentuan penyelenggaraan Rusunawa Pharmindo – Cimahi yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang – Undang Rumah Susun adalah, Rusunawa Pharmindo – Cimahi tidak melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 Undang – Undang Rumah Susun, dimana secara lengkap dijelaskan dalam Pasal 82 Undang – Undang Rumah Susun bahwa Undang – Undang Rumah Susun menjelaskan beberapa tugas yang harus dijalankan oleh pemerintah, khususnya pemerintah kabupaten / kota , yaitu :

1. Merumuskan kebijakan strategi pada tingkat kabupaten / kota dibidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan / atau nasional.
2. Menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan / atau nasional.
3. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.
4. Melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten / kota, memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.
5. Melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun, melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.
6. Mengalokasikan dana dan / atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara, memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR.
7. Memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR, melaksanakan kebijakan

tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan / atau nasional.

8. Melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun Negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan Rumah susun.
9. Memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadya oleh masyarakat, menginventarisasi, mencatat, memetakan tanah, prasarana, sarana dan utilitas umum dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

B. Kesesuaian Penghuni Rusunawa Pharmindo – Cimahi dengan MBR Sebagai Sasaran Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Rusunawa merupakan salah satu jenis rumah susun umum, yang mana dalam Pasal 1 butir 7 dijelaskan bahwa Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, kemudian dalam butir 14 dijelaskan bahwa MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 14 Undang – Undang Rumah Susun, Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh satuan rumah susun umum.

Tujuan penyelenggaraan rumah susun dalam Pasal 3 Undang – Undang Rumah Susun, salah satunya adalah untuk 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, serta menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.

Selain dalam Undang – Undang Rumah Susun, ketentuan mengenai pemberian kemudahan bagi MBR untuk memiliki sarusun juga terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, yaitu kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung, dan pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan menteri lain yang terkait serta

Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing – masing.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 menentukan arah kebijaksanaan yang akan dilakukan yaitu Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak, pengaturan dan pembinaan rumah susun tersebut yaitu mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah – daerah kumuh, meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan, mendorong pembangunan permukiman kepadatan tinggi.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa MBR mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah terutama dalam hal tempat tinggal, selain itu pemerintah juga ingin memberantas adanya permukiman – permukiman kumuh yang tentu saja mengganggu kestabilan kehidupan masyarakat dan ekosistem lain yang ada disekitarnya. Rumah susun ini juga diselenggarakan karena terbatasnya tanah sebagai lahan untuk membuat rumah, sehingga pemerintah mensiasati hal tersebut dengan diselenggarakannya rumah susun umum.

Perhatian pemerintah terhadap MBR dalam hal tempat tinggal dipertegas dalam Pasal 16 ayat (2) Undang – Undang Rumah Susun yang menyatakan bahwa Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang – kurangnya 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dan kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten / kota yang sama.

Penjelasan mengenai Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa terdapat dalam Pasal 1 butir 5 Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), bahwa Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pasal 72 Undang – Undang Rumah Susun menjelaskan bahwa untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana, yang mana badan pelaksana ini dibentuk dengan tujuan untuk mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus terutama di perkotaan, menjamin

bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR, menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun dan melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.

Selain pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, Pemerintah kabupaten / kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun juga mempunyai tugas, hal ini diatur dalam Pasal 82 diantaranya adalah melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun; mengalokasikan dana dan / atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara; memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat terutama bagi MBR, memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR.

Menurut hasil wawancara dengan pengelola UPTD Rusunawa Pharmindo – Cimahi , sebelumnya Rusunawa tersebut dikelola oleh pihak swasta yang mana memperbolehkan masyarakat yang bukan warga Kota Cimahi untuk menghuni di Rusunawa tersebut, mengingat Rusunawa Pharmindo – Cimahi dikhususkan untuk warga Cimahi yang berpenghasilan rendah maka hal ini tentu saja menjadi masalah yang cukup besar, karena pada database yang menunjukkan bahwa Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial atau PMKS yang diperoleh dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil atau DISDUKCAPIL, masih berada pada kisaran 14.749 jiwa,dengan adanya

kejadian tersebut maka hak pengelolaan Rusunawa tersebut dialihkan kepada Pemerintah Kota Cimahi pada Tahun 2009, sehingga pada saat itu dilakukan sterilisasi penghuni. Penghuni yang bukan warga Cimahi terpaksa harus meninggalkan huniannya, tetapi walaupun pengelolaan tersebut sudah dialihkan kepada pemerintah Kota Cimahi, Pemerintah Kota Cimahi belum dapat menyelesaikan masalah – masalah lainnya. Hal ini dimungkinkan karena peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah Kota Cimahi belum bisa memberikan keleluasaan kepada pengelola Rusunawa di Kota Cimahi.

Mengenai peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Kota Cimahi belum bisa memberikan keleluasaan kepada pengelola Rusunawa untuk melaksanakan tugasnya, dapat kita lihat bahwa masih banyak penghuni yang bukan termasuk kategori MBR dapat menghuni Rusunawa tersebut, hal ini disebabkan oleh beberapa hal, yaitu penghuni telah mengalami kenaikan pendapatan namun tidak dapat dipantau oleh pengelola Rusunawa karena tidak ada peraturan yang memberikan kewenangan kepada pengelola untuk memantau pendapatan yang dihasilkan oleh penghuni setiap bulannya. Selain itu pihak pengelola lebih mengutamakan kelancaran pembayaran sewa Rusunawa tanpa melihat apakah penghuni mengalami kenaikan pendapatan atau tidak, sebab dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 ini menjelaskan bahwa persyaratan penghuni / penyewa sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan.

Pengelola Rusunawa Pharmindo – Cimahi menetapkan bahwa penghuni yang akan menghuni Rusunawa harus berpenghasilan tetap, minimal Rp. 2.500.000; (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan maksimal Rp. 5.000.000; (lima juta rupiah). Ketentuan tersebut menurut pengelola Rusunawa sudah dipertimbangkan sebelumnya, mengingat bahwa penghuni menurut Perda harus sanggup untuk membayar uang sewa sarusun.

Masalah diperparah dengan banyaknya Mobil mewah yang terparkir selama sehari – hari di area tanah bersama Rusunawa tersebut yang dipastikan bahwa mobil tersebut hanya dapat dibeli oleh masyarakat yang penghasilannya di atas Rp. 5.000.000; (lima juta rupiah) perbulan, serta banyaknya masyarakat Cimahi yang masuk ke dalam daftar tunggu untuk menghuni Rusunawa tersebut yang tentu saja mereka adalah termasuk orang – orang yang berpenghasilan rendah.

Di sisi lain, tujuan Pemerintah Kota Cimahi untuk memberikan pelayanan Rumah Susun umum setidaknya sudah terpenuhi walaupun masih ada kendala seperti yang telah disebutkan di atas, karena paling tidak sepertiga masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Cimahi sudah terpenuhi kebutuhannya akan rumah, namun masalah yang ada saat ini tentu saja tidak dapat di tolerir, mengingat masih banyak sekali MBR yang kebutuhan akan rumahnya tidak dapat terpenuhi dengan baik. Hal ini tentu saja harus diperhatikan oleh Pemerintah Kota Cimahi selaku regulator maupun pelaksana penyelenggaraan

Rusunawa Pharmindo – Cimahi karena pemerintah memiliki peran yang sangat penting dalam hal ini.

Dari penjelasan di atas dapat penulis simpulkan bahwa penghuni Rusunawa Pharmindo – Cimahi tidak sesuai dengan sasaran Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Ketidaksesuaian tersebut adalah dalam ketentuan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa tujuan dari penyelenggaraan Rumah Susun salah satunya adalah untuk 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, tetapi pada kenyataannya masih banyak MBR yang tidak terakomodir kebutuhan akan rumahnya walaupun pemerintah sudah melaksanakan penyelenggaraan rumah susun umum. Hal ini bukan saja karena terbatasnya ruang hunian Rusunawa, tetapi karena masih banyak masyarakat yang bukan tergolong MBR yang menghuni Rusunawa tersebut.

Penugasan dan pembentukan badan pelaksana yang dibentuk oleh pemerintah guna menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR tidak bisa dijalankan secara optimal oleh badan pelaksana, serta tidak dapat menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun khususnya bagi MBR, karena masih banyak sekali penghuni Rusunawa yang bukan termasuk ke dalam kategori MBR.

Diatur secara tegas dalam Pasal 12 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, yaitu bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat / melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya karena sudah tidak termasuk kelompok sasaran rusunawa. Seharusnya peraturan ini lebih ditegaskan lagi dengan adanya peraturan yang memberikan kewenangan kepada pengelola Rusunawa untuk memantau pendapatan para penghuni secara berkala, agar MBR yang masuk dalam daftar tunggu kepenghunian dapat segera mendapatkan sarusun umum.

C. Akibat Hukum Bagi Penghuni dan Pelaku Pembangunan yang Melanggar Ketentuan yang Berlaku.

Pelanggaran yang dilakukan baik oleh pelaku pembangunan maupun oleh penghuni akan mendapatkan sanksi pidana, sanksi pidana ini diatur dalam Undang – Undang Rumah Susun, ketentuan mengenai sanksi pidana dimulai dari Pasal 109 Undang – Undang Rumah Susun, yang menjelaskan bahwa setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang – kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000; (dua puluh milyar rupiah).

Dalam Pasal 111 Undang – Undang Rumah Susun menetapkan bahwa setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada dalam lingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun, atau 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 (lima puluh juta rupiah).

Latar belakang dibangunnya Ruma Susun salah satunya adalah keterbatasan lahan untuk membangun Rumah, maka dari itu Pemerintah Sudah menetapkan lokasi yang akan menjadi tempat penyelenggaraan rumah susun sebagai wujud tercapainya asas efesiensi. Dalam Pasal 112 menetapkan bahwa 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; (dua milyar rupiah).

Mengingat syarat kepenghunan rumah susun salah satunya adalah untuk tempat tinggal dan bukan digunakan sebagai tempat usaha seperti gudang dan sebagainya, maka Pasal 113 mengatur ketentuan bagi para pelanggarnya yakni setiap orang yang mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan atau 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; (lima puluh juta rupiah).

Ketentuan pidana dalam Pasal 114 Undang – Undang Rumah Susun menjelaskan pula ketentuan pidana bagi pejabat yang menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun atau mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000; (lima milyar rupiah).

Selain perorangan dan pejabat yang melakukan pelanggaran, badan hukum yang melakukan pelanggaran penyelenggaraan rumah susun juga dikenakan ketentuan pidana, hal ini diuraikan dalam Pasal 117 Undang – Undang Rumah Susun, yakni dalam hal perbuatan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan 116, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang, selain itu badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum.

Selain Undang – Undang Rumah Susun , ada peraturan khusus yang juga mengatur mengenai ketentuan pidana bagi pelanggar penyelenggaraan di bidang rumah susun sederhana sewa, yaitu terdapat dalam Pasal 13 Peraturan

Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, yakni apabila penghuni dan atau penyewa dengan nyata – nyata tidak melaksanakan kewajibannya dan atau melakukan perbuatan yang merugikan pemilik asset atau lembaga pengelola Rusunawa serta tidak melaksanakan ketentuan yang terdapat di dalam Peraturan Daerah ini maka diancam dengan pidana kurungan paling lama 5 (lima) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali dari jumlah sewa yang tertunggak.

Dalam hal tindak pidana pelanggaran yang dilakukan, maka pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan pemerintah dalam Pasal 14 ayat (1) Perda Kota Cimahi ini diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana pelanggaran dalam penghunian Rumah Susun Sederhan Sewa. Wewenang penyidik tersebut adalah menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang pelanggaran dan penghunian Rumah susun Sederhana Sewa; meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidag pelanggaran penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa; meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang pelanggaran Rumah Susun Sederhana Sewa; memeriksa buku – buku, catatan – catatan, dan dokumen – dokumen lainnya berkenaan dengan tindak pidana pelanggaran Rumah Susun Sederhana Sewa; melakukan penggeledahan untuk

mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen – dokumen, serta melakukan penyitaan terhadap bahn bukti tersebut; meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana pelanggaran Rumah Susun Sederhana sewa; menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan dokumen yang dibawa; memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana pelanggaran di bidang pengelolaan dan penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa; menghentikan penyidikan; memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi; melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana pelanggaran pengelolaan dan penghunian Ruma Susun Sederhana Sewa, menurut hukum yang dapat dupertanggung jawabkan; penyidik memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana.

Dari hal – hal yang telah disebutkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa seharusnya para penghuni yang nyata – nyata mengalami peningkatan pendapatan melebihi batas ketentuan yang telah ditetapkan namun tidak meninggalkan huniannya, dapat dikenakan sanksi sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Cimahi, yaitu dipidana dengan pidana kurungan

paling lama 5 (lima) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali dari jumlah sewa yang tertunggak.Hal ini dilakukan untuk menindak tegas bagi para penghuni yang tidak menaati peraturan dan ketentuan yang berlaku. Selain itu tindakan ini dapat meminimalisir Masyarakat yang berpenghasilan Rendah yang kebutuhan akan rumahnya tidak terpenuhi dengan baik, sehingga pemerataan kesejahteraan dapat berjalan dan terlaksana sesuai dengan rencana Pemeintah Daerah Kota Cimahi.

