



Rusunami City Garden: Aspek Hukum Ketersediaan Air Bersih

Ikbal Yuda¹ Agus Suwandono² Agus Pratiwi³¹Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Ikbal18001@mail.unpad.ac.id²Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia³Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of the government's role in fulfilling clean water infrastructure at Rusunami City Garden Cengkareng in relation to the Consumer Protection Law and to determine the responsibility of the developer of Rusunami City Garden Cengkareng to consumers due to the non-fulfillment of clean water infrastructure reviewed based on the Consumer Protection Law. This study uses a normative juridical approach with descriptive analytical research specifications. The research was carried out using library research using primary, secondary, tertiary legal materials and field research using interviews and observations. The collected data will be analyzed using qualitative analysis methods. The results of this study are that the government does not play a role in the provision of clean water in the Cengkareng City Park Rusunami as evidenced by the existence of consumer problems. This is due to the shifting of authority between the central and regional governments so that the problem becomes protracted and the lack of oversight by the local government. Second, the developer's responsibility concerns public law and civil law. Public law is related to the state while data is related to consumers. Developers have met the elements of accountability for business actors regulated in Article 19 UUPK. Looking at the current needs where civil liability is the accountability most needed so as to facilitate accountability it is carried out by asking for criminal accountability first. Then followed by civil and administrative accountability.

MANUSCRIPT INFO

Manuscript History:Received:

2023-07-03

Accepted:

2024-03-08

Corresponding Author:

Ikbal Yuda,

Ikbal18001@mail.unpad.ac.id**Keywords:**

Clean Water; Flats;

Government; Infrastructure;

Responsibility; Role



Widya Yuridika: Jurnal Hukum is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Cite this paper

Yuda, I., Suwandono, A., & Pratiwi, A. (2024). Rusunami City Garden: Aspek Hukum Ketersediaan Air Bersih. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 7(1).

Layout Version:

v.7.2024

PENDAHULUAN

Data Badan Pusat Statistik (BPS) menyatakan pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan setiap tahunnya.¹ Pertumbuhan penduduk

¹ Badan Pusat Statistik, 2020. Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi Menurut Provinsi dan Jenis Kelamin (Ribuan Jiwa), 2018-2020", Diambil Januari 17, 2022, Dari <https://www.bps.go.id/indicator/12/1886/1/jumlah-penduduk-hasil-proyeksi-menurut-provinsi-dan-jenis-kelamin.html>

berdampak pada meningkatnya kebutuhan tempat tinggal di perkotaan.² Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang, sehingga setiap individu lebih mementingkan kebutuhan dasarnya disamping kebutuhan lainnya. Hal ini berdampak pada tingginya permintaan akan perumahan di perkotaan yang berakibat pada mahalannya harga tanah di perkotaan.

Negara berperan dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera dengan memiliki tempat tinggal yang layak, sehat dan baik. Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau, salah satunya melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.

Rumah susun sebagai hunian yang praktis sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memenuhi standar bangunan rumah susun. Penjelasan Pasal 40 ayat (1) UU Rumah Susun menjelaskan sarana merupakan fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi, sedangkan prasarana ialah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun, salah satunya ialah air bersih.

Maraknya pembangunan rumah susun, tak jarang masih ditemukannya permasalahan dalam penyelenggaraan rumah susun. Salah satunya ialah kasus tidak terpenuhinya prasarana air bersih bagi penghuni Rusunami City Garden Cengkareng, Jakarta Barat. PT Reka Rumanda Agung sebagai pengembang Rusunami City Garden Cengkareng menjanjikan prasarana air bersih yang bekerjasama dengan Perusahaan Daerah Air Minum (Selanjutnya disebut PDAM). Janji tersebut termuat dalam brosur dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)³, namun faktanya selama 12 (dua belas) tahun para penghuni Rusunami City Garden Cengkareng belum mendapatkan air bersih yang dijanjikan.⁴

Air dalam kehidupan manusia menempati posisi penting dalam kerbelangsungan hidupnya di bumi, artinya air berhubungan dengan hak hidup seseorang sehingga air tidak bisa dilepaskan dalam kerangka hak asasi manusia. Negara memiliki tugas dalam hubungan dengan hak asasi manusia khususnya mengenai air bersih. Pasal 28I ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara terutama pemerintah.

Permasalahan mengenai tidak terpenuhinya prasarana air bersih pada rumah susun sebenarnya telah diatur dalam UU Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). UU Rumah Susun mengatakan bahwa negara berperan dan bertanggung jawab dalam penyelenggaraan rumah susun yang dilaksanakan oleh pemerintah melalui menteri pada tingkat nasional, gubernur pada tingkat provinsi dan walikota pada tingkat kabupaten/kota. Selain itu, pembangunan

² Vicky H. Makarau. (2011). Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. Jurnal Sibua, Vol.3, No.1.hlm. 55.

³ Danu Damarjati. 2022. Developer Rusun City Garden Cengkareng Diminta Penuhi Janji Pasang PAM. Diambil Juni 28, 2022, Dari <https://news.detik.com/berita/d-6129521/developer-rusun-city-garden-cengkareng-diminta-penuhi-janji-pasang-pam>

⁴ Agung Sandy Lesmana. 2021. 12 Tahun Hidup Tanpa Air Bersih Warga Rusunami City Garden Cengkareng mengadu ke Anies. Diambil Januari 17, 2022, Dari <https://www.suara.com/news/2021/11/26/122207/12-tahun-hidup-tanpa-air-bersih-warga-rusunami-city-garden-cengkareng-mengadu-ke-anies>

rumah susun umum juga menjadi tanggung jawab pemerintah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 Ayat (1) UU Rumah susun.

Pasal 19 UUPK mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha. Pelaku usaha yang terbukti atas kesalahannya telah menimbulkan kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya bertanggung jawab untuk mengganti kerugiannya. Adanya ketentuan tanggung jawab pelaku usaha dimaksudkan agar pelaku usaha senantiasa beritikad baik dalam menjalankan usahanya.

Apabila permasalahan ini tidak diselesaikan maka para penghuni Rusunami City Garden Cengkareng akan terus mengalami kerugian akibat pemenuhan kebutuhan air bersihnya secara mandiri. Permasalahan ini juga akan berdampak pada ketidakpercayaan masyarakat (konsumen) terhadap peran pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun dan janji-janji pengembang dalam bisnis rumah susun.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan untuk dapat menjadi pedoman dalam penelitian maupun permasalahannya. Pertama, bagaimanakah Implementasi peran pemerintah dalam penyelenggaraan prasarana air bersih pada Rusunami City Garden Cengkareng ditinjau berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen. Kedua, bagaimanakah tanggung jawab pihak pengembang Rusunami City Garden Cengkareng terhadap konsumen akibat tidak terpenuhinya prasarana air bersih ditinjau berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen.

Penulis tertarik untuk meneliti dengan tujuan mengetahui implementasi peran pemerintah dalam penyelenggaraan prasarana air bersih pada Rusunami City Garden Cengkareng dikaitkan dengan Hukum Perlindungan Konsumen dan tanggung jawab pihak pengembang Rusunami City Garden Cengkareng terhadap konsumen akibat tidak terpenuhinya prasarana air bersih dikaitkan dengan Hukum Perlindungan Konsumen.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.⁵ Peneliti melakukan 2 (dua) tahap penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan, yakni penelitian kepustakaan dan Penelitian lapangan yang dilakukan dengan melakukan wawancara kepada pihak terkait seperti warga Rusunami City Garden Cengkareng, Perwakilan Kementerian PUPR dan Dinas Perumahan DKI Jakarta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Peran Pemerintah terkait Prasarana air bersih Rusunami City Garden Cengkareng ditinjau berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen

Negara memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan air bersih setiap warga negaranya sebagaimana diatur dalam UUD 1945. Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dengan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak air bersih memiliki jangkauan yang luas yang di

⁵ Ronny Haniatjo Soemitro.(1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia, hlm. 97-98.

dalamnya terdapat hak asasi setiap orang untuk mendapatkan air bersih untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-harinya.

Pemerintah berperan dalam penyelenggaraan rumah susun. Pasal 5 Ayat (1) UU Rumah Susun mengatakan negara bertanggung jawab dalam penyelenggaraan rumah susun yang dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan tingkatannya. Penyelenggaraan rumah susun diartikan sebagai rangkaian kegiatan dalam mencapai tujuan dari penyelenggaraan rumah susun mulai dari kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Prasarana air bersih rumah susun menjadi salah satu bagian dari keseluruhan rangkaian penyelenggaraan rumah susun. Menjawab bagaimanakah implementasi peran pemerintah dalam penyediaan prasarana air bersih di rusunami city garden, maka perlu dijelaskan peran pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun. Adapun Pembinaan Penyelenggaraan rumah susun dilaksanakan oleh Menteri pada tingkat nasional yaitu Kementerian PUPR; Gubernur pada tingkat provinsi yang menjadi tugas DPRKP Provinsi DKI Jakarta;

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian PUPR mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Kementerian PUPR melaksanakan Pembinaan Penyelenggaraan rumah susun secara berjenjang yaitu Kementerian PUPR memberikan pembinaan kepada Provinsi, kemudian provinsi melakukan pembinaan kepada kabupaten atau walikota.

Kementerian PUPR melakukan pembinaan kepada Pemerintah Provinsi yaitu dengan mengeluarkan pengaturan terkait P3SRS yang diatur pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Kementerian PUPR melakukan Pembinaan dengan melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan, pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi terhadap pengurus P3SRS.

Menurut Bimo Ariwibowo yang memiliki jabatan sebagai Staff Pengelolaan Standar dan Pedoman Direktorat Rumah Umum dan Komersil Kementerian PUPR, mengatakan bahwa kementerian PUPR sudah mengetahui informasi terkait permasalahan air bersih di Rusunami City Garden Cengkareng. Mengatasi permasalahan terkait air bersih kementerian PUPR hanya menjalankan tugasnya sebagaimana kewenangannya. Kementerian PUPR secara berkelanjutan melakukan kordinasi dengan dinas DPRKP DKI Jakarta terkait permasalahan air bersih pada Rusunami City Garden Cengkareng.

Pembinaan penyelenggaraan rumah susun dilakukan terhadap aspek perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan penyelenggaraan rumah susun. Kementerian PUPR melaksanakan kewenangannya dengan melakukan pembinaan pada tahapan perencanaan dan pengaturan. Menurut Bimo Ariwibowo, pembinaan pada aspek pengendalian dan pengawasan penyelenggaraan rumah susun merupakan kewenangan pemerintah daerah sehingga pengendalian dan pengawasan penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini ialah Dinas Perumahan DKI Jakarta.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UU Pemerintah Daerah, menyebutkan urusan terkait perumahan rakyat dan kawasan permukiman menjadi urusan pemerintahan wajib. Pasal 1 Angka 14 UU Pemerintah Daerah menjelaskan urusan pemerintahan wajib ialah urusan

pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua Daerah. Artinya kewenangan terkait perumahan rakyat dan kawasan permukiman menjadi urusan pemerintahan daerah.

Pengendalian dan pengawasan pemerintah daerah provinsi DKI Jakarta dilakukan dari tahapan perencanaan hingga pengelolaan rumah susun. Pada tahapan pengelolaan rumah susun pemerintah daerah mengeluarkan aturan dalam Peraturan Gubernur (PERGUB) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Selanjutnya disebut Pergub No. 70 Tahun 2021).

Pemerintah daerah DKI Jakarta melalui DPRKP DKI Jakarta berupaya dalam menyelesaikan permasalahan dengan mengundang warga Rusunami City Garden Cengkareng untuk membahas permasalahan yang terjadi. Pertemuan tersebut dilakukan pada 10 Juni 2022. Rapat tersebut digelar di kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta sebagai rapat monitoring pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) City Garden. Rapat tersebut dihadiri oleh perwakilan warga, perwakilan pengembang yakni PT Reka Rumanda Agung dan perwakilan DPRKP DKI Jakarta. Salah satu poin kesimpulan rapat tersebut ialah meminta pengembang untuk memenuhi janji soal pemasangan air bersih, yakni pemasangan pipa PAM di Rusunami City Garden Cengkareng.

Munculnya permasalahan penyediaan air bersih di Rusunami City Garden Cengkareng mengindikasikan kurang berperannya pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun. Terlebih permasalahan Rusunami City Garden Cengkareng yang sudah berlangsung secara berangsur-angsur tanpa adanya solusi semakin menunjukkan kurangnya peran pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun. Akibatnya konsumen/penghuni Rusunami City Garden Cengkareng harus mengalami kerugian baik secara materil maupun imateriil.

Permasalahan Rusunami City Garden Cengkareng mengalami permasalahan pada pengelolaan rumah susun dimana belum terbentuk P3SRS. Hal ini diketahui dari pernyataan Suherman perwakilan warga Rusunami City Garden Cengkareng yang dilansir dari laman detikcom.⁶ Menurutnya untuk saat ini warga berfokus pada pembentukan P3SRS terlebih dahulu. Diketahui belum terbentuknya P3SRS merupakan kurangnya pengawasan dan pengendalian yang dilakukan pemerintah khususnya pemerintah daerah dalam pembinaan penyelenggaraan rumah susun. Padahal disebutkan dalam Pasal 75 Ayat (1) UU Rumah Susun bahwa Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi.

Pemerintah daerah DKI Jakarta dirasakan kurang cepat dalam pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana daerah dalam penyelenggaraan rumah susun. Dimana pemerintah DKI Jakarta baru mengeluarkan peraturan mengenai pembinaan penyelenggaraan rumah susun pada tahun 2018 melalui Peraturan Gubernur (PERGUB) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Ketentuan tersebut sudah mengalami dua kali perubahan, terakhir diubah dengan Peraturan Gubernur (PERGUB) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pelemparan kekuasaan juga menjadi penyebab kurang berperannya pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun. Pemerintah pusat menganggap lingkup perumahan dan Kawasan permukiman menjadi kewenangan pemerintah daerah sesuai dengan otonomi

⁶ Danu Damarjati. Krisis Air di Rusun City Garden Belum Selesai, Warga Fokus Bikin P3SRS Dulu. Diambil Januari 2023, Dari <https://news.detik.com/berita/d-6249770/krisis-air-di-rusun-city-garden-belum-usai-warga-fokus-bikin-p3srs-dulu>

daerah. Sehingga pemerintah daerah berwenang untuk mengatur kepentingan terkait perumahan dan Kawasan permukiman. Namun menjadi permasalahan apabila daerah tersebut tidak memiliki pengaturan yang dapat diterapkan bagi penyelenggaraan rumah susun, maka terjadi kekosongan hukum di dalamnya.

Pemerintah daerah sebaiknya dapat meningkatkan kerjasama dan saling beriringan dengan pemerintah pusat yang dapat dilakukan dengan kordinasi antar kepentingan menyangkut permasalahan yang terjadi. Namun yang dapat menjadi penghambat ialah Kementerian PUPR yang menangani beberapa daerah dapat menjadi kendala dalam hal percepatan pengatasan permasalahan mengingat daerah di Indonesia yang memiliki 38 Provinsi dengan permasalahan masing-masing di setiap daerah. Sehingga permasalahan tersebut harus diatasi daerahnya masing-masing terlebih dahulu dengan kendali dan pengawasan pemerintah pusat.

Tanggung Jawab Pengembang Rusunami City Garden Cengkareng (PT Reka Rumanda Agung) terhadap konsumen akibat tidak terpenuhinya prasarana air bersih dikaitkan dengan Hukum Perlindungan Konsumen

Pengembang terikat secara hukum perdata dan hukum publik. Hukum publik berkaitan dengan negara yang didasari pada adanya hubungan hukum antara keduanya. Soeroso berpendapat Hubungan hukum sebagai berhadapannya hak dan kewajiban antara para pihak.⁷ Hubungan hukum pengembang dan negara terlihat pada adanya peristiwa hukum yaitu perizinan untuk menyelenggarakan rumah susun. Perizinan pada hakikatnya ialah persetujuan untuk melakukan pelanggaran hukum dengan alasan pembenar bahwa hal tersebut dilakukan untuk kepentingan umum.

Tindakan Pemerintah yang mengeluarkan perizinan mengindikasikan bahwa pemerintah memberikan tugas kepada pengembang sebagai kepanjangan tangan negara untuk menyelenggarakan rumah susun guna kepentingan masyarakat umum akan perumahan. Akibat hukum hubungan hukum tersebut ialah pengembang terikat dengan pemerintah, sehingga pengembang wajib mentaati segala aturan yang mengikatnya. Pelanggaran dari ketentuan tersebut ialah pengembang harus mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Hubungan hukum Pengembang dan konsumen Rusunami City Garden Cengkareng sudah mulai terjadi ketika pengembang menawarkan unit rusunami dengan ketersediaan air bersih yang bersumber dari PDAM, karena sejak saat itu timbul hak dan kewajiban antar para pihak. Hal tersebut didasarkan pada pasal 1320 KUHP dan Pasal 1338 KUHP, dimana pengembang dan konsumen telah sepakat atas janji yang diberikan, sehingga janji tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hubungan hukum terjadi karena adanya peristiwa hukum dalam hal ini ialah adanya perdagangan rusunami city garden cengkareng.⁸

Hukum Perlindungan Konsumen mengatur tanggung jawab pelaku usaha dalam UUPK. UUPK menganut prinsip atas kesalahan (*liability based on fault*) dan prinsip pertanggungjawaban Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*) atau beban pembuktian terbalik.⁹ Prinsip kesalahan termuat dalam Pasal 19 UUPK bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi akibat mengkonsumsi produknya. Kerugian

⁷ Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 269.

⁸ Dewa Gede Ari Yudha B., Anak Agung Sri Utar. (2016) Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha dengan Konsumen. **Kertha Semaya : Jurnal Ilmu Hukum**, [S.l.], v. 5, n. 1, feb. 2016. ISSN 2303-0569. Dari <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19094>>, hlm. 4.

⁹ Adrian Sutedi. (2010) *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 97.

timbul karena adanya kesalahan pada pelaku usaha sehingga menimbulkan kerugian pada konsumen. Ketentuan Pasal 19 UUPK menganut prinsip liability based on fault.

Prinsip pertanggungjawaban Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*) atau dikenal dengan beban pembuktian terbalik termuat. UUPK menerapkan prinsip pembuktian terbalik yang pengaturannya termuat dalam Pasal 28 UUPK, bahwa Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

Perlindungan konsumen mengandung dua istilah yakni hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Hukum konsumen merupakan segala aspek yang menyangkut kepentingan konsumen, di mana salah satu aspek tersebut ialah perlindungan konsumen¹⁰ UUPK sebagai payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen menjelaskan perlindungan konsumen pada Pasal 1 Angka 1 UUPK bahwa, perlindungan konsumen adalah upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen. Kepastian hukum berkaitan dengan perlindungan hukum. Satjipto Rahardjo berpendapat, perlindungan hukum adalah penegakan hak asasi manusia yang dirugikan orang lain agar setiap orang dapat menikmati hak-haknya yang diberikan oleh hukum.¹¹

Pertanggungjawaban menurut Pasal 19 UUPK mencakup tanggung jawab secara Keperdataan, Pidana, dan Administrasi, yaitu:

1. Tanggung Jawab Pengembang Rusunami City Garden Cengkareng (PT Reka Rumanda Agung) Secara Keperdataan

Tanggung Jawab secara keperdataan berkaitan dengan ganti kerugian. Kerugian dalam ranah hukum perdata dapat disebabkan karena Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Tindakan pengembang yang tidak memenuhi hak-hak konsumen merupakan suatu pelanggaran hukum yang berdampak pada kerugian konsumen. maka pengembang dapat dimintakan tanggung jawab secara keperdataan dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang menimbulkan kerugian pada orang lain tanpa adanya hubungan hukum, yang diwajibkan kepada setiap orang dan apabila tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat dimintai ganti rugi.¹² Ketentuan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan dalam ketentuan tersebut, perbuatan melawan hukum dapat dipahami sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.

A. Adanya perbuatan melawan hukum

PT Reka Rumanda Agung menjanjikan prasarana air bersih yang berasal dari PDAM pada saat pemasaran unit rusun, namun pada faktanya air bersih yang diterima oleh para penghuni ialah air yang berasal dari tangki. Hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Huruf f UUPK terkait larangan pelaku usaha untuk memperdagangkan produk yang tidak sesuai dengan janji yang diberikan dalam pemasaran produk seperti iklan, promosi dan lainnya.

¹⁰ Agus Suwandono dan Susilawati S Dajaan. (2015). *Modul 1 Ruang Lingkup Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Terbuka, hlm. 15.

¹¹ Satjipto Rahardjo. (2014). *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 54.

¹² Rachmat Setiawan. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni, hlm. 7.

B. Adanya kesalahan

PT Reka Rumanda Agung telah memenuhi unsur kesalahan yaitu melakukan perbuatan tidak menepati janji dengan sengaja dan hal ini membawa kerugian bagi konsumen yang menerima perlakuan tersebut.

C. Adanya kerugian

Bentuk kerugian dari akibat perbuatan melawan hukum secara umum dapat dibagi menjadi dua, yakni kerugian materiil dan immaterial. Kerugian materiil, pembelian air bersih secara mandiri yang berasal dari air tangki semenjak tidak tersedianya air bersih. Kerugian dialami masing-masing konsumen selama 16 bulan dan apabila di kalikan menjadi Rp4.800.000 (Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Kerugian immaterial, Para konsumen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang diperkirakan penderitaan konsumen atau pemilik apartemen selama kurang lebih 14 tahun, yang mengalami kerugian Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak kurang dari Rp 70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah).

D. Kausalitas antara perbuatan dan kerugian

Sebagaimana diatur di dalam Pasal 1248 KUHPerdara, dikatakan bahwa kerugian yang diderita sesungguhnya merupakan akibat langsung dan seketika dari tidak dilaksanakannya perikatan. PT Reka Rumanda Agung pada mulanya menjanjikan air bersih yang berasal dari PDAM hal ini termuat dalam brosur penjualan unit rumah susun namun ternyata pada akhirnya air yang digunakan sebagai prasarana rumah susun city garden ialah air bersih yang berasal dari air tangki.

2. Tanggung Jawab Pengembang Rusunami City Garden Cengkareng (PT Reka Rumanda Agung) Secara Pidana

PT Reka Rumanda Agung menjanjikan tersedianya air bersih yang berasal dari PDAM janji ini termuat dalam brosur penjualan unit. Hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Huruf f UUPK terkait larangan pelaku usaha untuk memperdagangkan produk yang tidak sesuai dengan janji yang diberikan dalam pemasaran produk seperti iklan, promosi dan lainnya. Untuk mengetahui dapat atau tidaknya pengembang PT Reka Rumanda Agung dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana maka perlu dijabarkan unsur-unsur Pasal 8 Ayat (1) Huruf f UUPK.

1. Pelaku Usaha

PT Reka Rumanda Agung sebagai pengembang telah berbadan hukum yaitu perseroan terbatas yang melakukan kegiatan ekonomi dibidang pembangunan perumahan yang berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan Pengertian Pelaku usaha berdasarkan Pasal 1 Angka 6 UUPK, PT Reka Rumanda Agung telah memenuhi dan dapat dikatakan sebagai Pelaku Usaha.

2. Memproduksi barang dan/atau Jasa

PT Reka Rumanda Agung merupakan perusahaan yang bergerak dibidang perumahan sebagai benda berwujud yang digunakan konsumen untuk tempat berlindung mapun sebagai bahan investasi. Maka unsur memproduksi barang dan/atau jasa terpenuhi.

3. Tidak sesuai dengan janji dalam label, Iklan atau promosi penjualan barang

PT Reka Rumanda Agung menjanjikan penyediaan air bersih yang berasal dari PDAM hal ini terlihat dalam brosur penjualan unit Rusunami City Garden Cengkareng. Namun sampai saat ini janji tersebut belum terlaksana melainkan

menggunakan air yang bukan berasal dari PDAM. Maka unsur Tidak sesuai dengan janji dalam label, Iklan atau promosi penjualan barang telah terpenuhi.

3. Tanggung Jawab Pengembang Rusunami City Garden Cengkareng (PT Reka Rumanda Agung) Secara Administratif

Sanksi administratif dalam UUPK dapat diberikan kepada pelaku usaha melalui Badan penyelesaian sengketa konsumen. Pasal 60 ayat (1) UUPK BPSK dapat menjatuhkan sanksi kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) UUPK, Pasal 20 UUPK, Pasal 25 UUPK dan Pasal 26 UUPK. Adapun sanksi administratif diberikan sesuai dengan ketentuan Pasal 60 Ayat (2) UUPK, yakni sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Selain itu, sanksi administratif dapat diberikan dengan melihat ketentuan dalam UU Rumah Susun. Pasal 107 UU Rumah Susun mengatur Penyelenggara rumah susun yang tidak memenuhi ketentuan beberapa pasal salah satunya Pasal 40 Ayat (1) UU Rumah Susun yang mengatur mengenai kewajiban Penyelenggara Rumah Susun untuk melengkapi rumah susun dengan sarana dan prasarana rumah susun.

PT Reka Rumanda Agung yang mengakibatkan kurangnya atau tidak tersedianya air bersih di lingkungan Rusunami City Garden Cengkareng dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 107 UU Rumah Susun. Sanksi administratif yang dapat dikenakan seperti peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha, penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun, pengenaan denda administrative, pencabutan IMB, pencabutan sertifikat laik fungsi, pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun, perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau pencabutan izin usaha.

Pembahasan tanggungjawab pelaku usaha pengembang Rusunami City Garden Cengkareng yakni PT Reka Rumanda Agung telah memenuhi unsur untuk dapat dimintai pertanggungjawaban. Maka pengembang seharusnya dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara Perdata, Pidana, maupun administratif sebagai bentuk perlindungan konsumen penghuni Rusunami City Garden Cengkareng.

Ketiga Pertanggungjawaban di atas merupakan suatu pilihan yang artinya tidak semua diterapkan, melainkan mana yang paling efektif dan tepat sesuai dengan keadaan yang terjadi saat ini. Pertanggungjawaban perdata yang paling dibutuhkan saat ini sebab pertanggungjawaban perdata erat kaitannya dengan penggantian kerugian baik secara materil maupun imateriil. Karena pada dasarnya penghuni/ konsumen Rusunami City Garden Cengkareng hanya meminta haknya berupa penyediaan air bersih yang berasal dari PDAM sebagaimana termuat dalam brosur penjualan unit. Kerugian dapat berupa penggantian biaya-biaya kerugian yang diderita penghuni Rusunami City Garden Cengkareng selama beberapa tahun kebelakang.

Berdasarkan kebutuhan yang saat ini, pertanggungjawaban dilakukan dengan meminta pertanggungjawaban secara pidana terlebih dahulu. Hal tersebut dikarenakan adanya tindakan pengembang yang membawa pada adanya perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dapat dimintakan Putusan Pengadilan secara pidana dapat dijadikan dasar dalam gugatan secara keperdataan. Dalam praktiknya hal ini pernah diputuskan pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 158/PDT.G/2020/PN.SBY di mana hakim mengabulkan gugatan pengguat dengan dasar putusan perkara pidana.

Selanjutnya untuk memberi efek jera bagi pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif. Pertanggungjawaban administratif diberikan kepada badan usaha dapat berupa pencabutan izin berusaha yang dapat menjadi bahan perbaikan dan pembelajaran agar terciptanya iklim kondusif dalam lingkup berusaha.

PENUTUP

Kurang berperannya pemerintah dalam penyelenggaraan air bersih pada Rusunami City Garden Cengkareng. Hal tersebut karena pelemparan kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah sehingga permasalahan menjadi berlarut-larut. Selain itu kurangnya pengawasan pemerintah daerah dengan pembentukan regulasi yang dapat dibilang terlambat dan menyebabkan kekosongan hukum mengenai pembentukan P3SRS. Selanjutnya semua bentuk pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 19 UUPK telah memenuhi unsur-unsur pertanggungjawaban, sehingga seharusnya pengembang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administrasi. Ketiga pertanggungjawaban tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana terlebih dahulu kemudian disusul dengan pertanggungjawaban secara perdata dan administrasi.

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah sebagai badan yang memiliki tanggungjawab dalam pembinaan penyelenggaraan rumah susun seharusnya dapat bekerjasama dalam penyelenggaraan rumah susun demi tercapainya tujuan penyelenggaraan rumah susun. Pemerintah harus lebih bersifat dinamis dalam membuat aturan, karena perkembangan teknologi yang ada di dunia membuat masyarakat semakin cepat berkembang seharusnya perkembangan tersebut sudah terlebih dahulu dipayungi oleh hukum. Pihak pengembang seharusnya memiliki itikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya dengan memberikan informasi secara jujur, jelas dan benar. Selain itu pengembang seharusnya mempertanggungjawabkan perbuatannya yang membawa kerugian konsumen. Pihak konsumen harus memintakan pertanggungjawaban pihak pengembang dengan meminta pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administrasi melalui pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. (2010) *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Suwandono dan Susilawati S Dajaan. (2015) *Modul 1 Ruang Lingkup Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Terbuka.
- Ronny Haniatjo Soemitro. (1990) *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia.
- Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Satjipto Rahardjo. (2014). *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rachmat Setiawan. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni.

Artikel Jurnal

- Dewa Gede Ari Yudha B., Anak Agung Sri Utar. (2016) Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha dengan Konsumen. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, [S.l.], v. 5, n. 1, feb.

2016. ISSN 2303-0569. Dari
<<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19094>

Vicky H. Makarau. (2011). Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. Jurnal Sibua, Vol.3, No.1.

Website

Agung Sandy Lesmana. 2021. 12 Tahun Hidup Tanpa Air Bersih Warga Rusunami City Garden Cengkareng mengadu ke Anies. Diambil Januari 17, 2022, Dari <https://www.suara.com/news/2021/11/26/122207/12-tahun-hidup-tanpa-air-bersih-warga-rusunami-city-garden-cengkareng-mengadu-ke-anies>”

Badan Pusat Statistik, 2020. Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi Menurut Provinsi dan Jenis Kelamin (Ribuan Jiwa), 2018-2020”, Diambil Januari 17, 2022, Dari <https://www.bps.go.id/indicator/12/1886/1/jumlah-penduduk-hasil-proyeksi-menurut-provinsi-dan-jenis-kelamin.html>

Danu Damarjati. 2022. Krisis Air di Rusun City Garden Belum Selesai, Warga Fokus Bikin P3SRS Dulu. Diambil Januari 2023, Dari <https://news.detik.com/berita/d-6249770/krisis-air-di-rusun-city-garden-belum-usai-warga-fokus-bikin-p3srs-dulu>

Danu Damarjati. 2022. Developer Rusun City Garden Cengkareng Diminta Penuhi Janji Pasang PAM. Diambil Juni 28, 2022, Dari <https://news.detik.com/berita/d-6129521/developer-rusun-city-garden-cengkareng-diminta-penuhi-janji-pasang-pam>

