AL QODIRI
JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN
Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri

Tinjauan Yuridis Pengalihfungsian Sebagian Apartemen-Mall X Menjadi Rumah Sakit Rujukan Covid-19

Oleh:
Geraldine Graviela Jasmine[1], Sriwati[2], Nabbilah Amir[3]
Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Indonesia
graviela.jasmine@gmail.com

Volume 20 Nomor 3 Januari 2023: DOI: https://doi.org/10.53515/qodiri *Article History Submission: 27-10-2022 Revised: 09-11-2022 Accepted: 07-01-2023 Published: 10-01-2023*

ABSTRACT
The number of Covid-19 cases in Jakarta is increasing every day. This resulted in Covid-19 referral hospital being so full that they were no longer able to accommodate any more patients. The government responded by converting unused buildings into Covid-19 referral hospitals. An entrepreneur, Manager L, the owner of Mall-Apartment X, offered to change the function of one of his buildings. However, he didn't ask for the resident's approval. The method used for this research is the normative juridical method by conducting a literature study on legislation as primary legal materials and literature as secondary legal materials. The action of Manager L can't be justified because the manager didn't ask for the approval of the occupants. Thus the decision to convert the building didn't accommodate the health and comfort aspects of the building. The residents should make complaints so the government can follow up on violations committed by the manager. The manager should be responsible for returning the function of the apartment to its original function.
Keywords: *Conversion; Apartment; Apartment Manager; Hospital.*

ABSTRAK
Penyebaran *Coronavirus Disease* (Covid-19) di Indonesia sejak bulan Maret tahun 2020 terus meningkat setiap harinya, terlebih di kota Jakarta. Hal tersebut mengakibatkan penuhnya rumah sakit rujukan Covid-19 hingga tidak mampu menampung pasien lagi. Pemerintah menyikapi hal tersebut dengan melakukan pengalihfungsian bangunan gedung yang tidak terpakai menjadi rumah sakit rujukan Covid-19. Mencermati hal tersebut, terdapat pengusaha, yakni Pengelola L yang ingin membantu pemerintah dengan cara melakukan alih fungsi terhadap gedung yang ia kelola. Namun, dalam pelaksanaannya, Pengelola L melakukan alih fungsi terhadap Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 secara sepihak dan tidak meminta persetujuan penghuni. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan melakukan studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur. Tindakan pengelola L tidak dapat dibenarkan karena tidak memperhatikan persetujuan penghuni, selain itu dalam melakukan pengalihfungsian, pengelola tidak memperhatikan aspek kesehatan dan kenyamanan dari suatu bangunan gedung. Perlu adanya upaya pengaduan dari penghuni agar pemerintah dapat menindak lanjuti pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola. Pengelola juga hendaknya bertanggung jawab dengan cara mengembalikan fungsi ruang apartemen kepada fungsi semula.
Kata kunci: *Alih Fungsi; Apartemen; Pengelola Apartemen; Rumah Sakit.*

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

A. PENDAHULUAN

Dunia sedang berada dalam kondisi darurat kesehatan sejak akhir tahun 2019, tepatnya sejak ditemukan penyakit atau virus baru yang berbahaya dan cukup mematikan yakni *Coronavirus Disease* (selanjutnya disebut Covid-19). Virus ini merupakan virus yang berbahaya bagi manusia karena penularannya yang cepat dan dapat menyebabkan kematian dalam waktu singkat. Penularannya yang cepat dari manusia satu ke manusia yang lain menyebabkan kasus positif Covid-19 meningkat drastis serta membuat virus ini sudah menyebar secara luas di seluruh belahan dunia pada tahun 2020 hingga saat ini. Mencermati penyebarannya yang sangat luas, akhirnya *World Health Organization* (WHO) pun secara resmi mendeklarasikan Covid-19 sebagai pandemi pada tanggal 9 Maret 2020.

Covid-19 sendiri adalah penyakit yang disebabkan oleh jenis coronavirus baru yaitu Sars-CoV-2, yang dilaporkan pertama kali di Wuhan Tiongkok pada tanggal 31 Desember 2019 (Kementerian Kesehatan, 2020). Para ahli menyatakan bahwa virus Covid-19 ini menular dari manusia ke manusia melalui tetesan kecil (*droplet*) dari hidung atau mulut pada saat batuk atau bersin. *Droplet* tersebut dapat jatuh ke barang-barang yang berada di sekitar orang yang terpapar, kemudian jika barang tersebut disentuh oleh orang lain maka orang tersebut dapat tertular virus ini. *Droplet* tersebut juga bisa terhirup oleh orang yang berada disekitarnya, maka dari itu orang yang paling beresiko tertular adalah orang yang melakukan kontak erat dengan penderita dan berada di sekitar penderita, yaitu seperti perawat, dokter, dan lain-lain. Pemerintah menghimbau masyarakat untuk melakukan jaga jarak atau *social distancing*, terlebih terhadap penderita Covid-19.

Penyebaran virus Covid-19 yang sangat luas menyebabkan virus ini sudah tersebar di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Virus Covid-19 sudah mulai masuk ke Indonesia sejak ditemukannya 2 kasus positif pada 2 Maret 2020 lalu). Masuknya virus Covid-19 ke Indonesia menimbulkan akibat hukum kepada negara atau pemerintah untuk memberikan jaminan kesehatan bagi masyarakatnya sebagaimana diatur dalam pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Jaminan kesehatan oleh pemerintah merupakan salah satu cara pemerintah untuk mewujudkan tujuan dari bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam Alinea ke-IV Pembukaan UUD 1945, yakni untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum bagi masyarakat.

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

Masyarakat sejahtera adalah suatu kondisi terpenuhinya kesejahteraan lahir dan batin, serta sehat jasmani dan rohani (Dr. Endang Wahyati Yustina S.H., M.H dan Dr. Yohanes Budisarwo, S.H., M.H, 2020 : 2).

Kasus positif Covid-19 yang terus meningkat di Indonesia mengakibatkan penuhnya rumah sakit rujukan milik pemerintah di beberapa wilayah menjadi penuh sehingga tidak mampu menampung dan menangani pasien Covid-19, dimana hal ini juga terjadi di kawasan Jakarta Selatan. Jumlah kasus positif di Jakarta pada bulan April 2020 mencapai 2.447 orang, dimana pada saat itu Jakarta merupakan kota dengan kasus positif paling tinggi di Indonesia (Ika Defianti, 2020). Salah satu cara pemerintah untuk menyikapi hal ini adalah dengan melakukan alih fungsi gedung menjadi rumah sakit darurat rujukan Covid-19 agar dapat menampung pasien lebih banyak lagi. Alih fungsi gedung atau bangunan berarti berpindahnya fungsi bangunan dari fungsi yang semula menjadi fungsi baru (Eticon, 2020).

Alih fungsi pertama yang dilakukan oleh pemerintah adalah terhadap empat tower Wisma Atlet yang berlokasi di Kemayoran, Jakarta Utara, dimana dahulunya gedung ini dibangun untuk tempat singgah para atlet dalam ajang Asian Games 2018. Pengalihfungsian terhadap Wisma Atlet ini dinilai lebih lebih realistis dibandingkan membangun rumah sakit yang baru, mengingat kasus harian Covid-19 yang terus meningkat setiap harinya (Kurniasih Mufidayati, 2020). Pengalihfungsian terhadap Wisma Atlet ini merupakan salah satu contoh yang terjadi, namun yang hendak dipersoalkan dan dibahas pada penulisan kali ini adalah pengalihfungsian yang terjadi pada Apartemen-Mall X.

Pengalihfungsian terhadap Wisma Atlet ternyata dapat membantu dalam mengatasi permasalahan yang ada, atas dasar hal tersebut terdapat pengusaha yang tergerak untuk membantu pemerintah, yakni pihak pengelola L yang mengelola salah satu Apartemen-Mall X yang berlokasi di Pancoran, Jakarta Selatan. Pengelola L melakukan alihfungsi terhadap sebagian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit darurat Covid-19 pada bulan April 2020 lalu dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 Tahun 2020 tentang Perubahan Keputusan Gubernur Nomor 378 Tahun 2020 tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit *Coronavirus Diseases* (Covid-19) (selanjutnya disebut Kepgub DKI Jakarta No. 494 Tahun 2020). Sebagian dari Apartemen-Mall yang dialihfungsikan adalah pada lantai 1, 2, dan 3 yang awalnya beroperasi sebagai kawasan pertokoan dan berada tepat dibawah tempat tinggal para penghuni apartemen.

Pemerintah sebenarnya memang dapat melakukan alih fungsi gedung sebagai upaya

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

penanggulangan kasus Covid-19 yang merupakan suatu keadaan darurat negara, akan tetapi yang perlu dicermati dalam kasus ini adalah pengalihfungsian yang dilakukan oleh pengelola L itu bukan permintaan dari pemerintah, melainkan inisiatif dari pihak pengelola L sendiri. Pengalihfungsian yang dilakukan oleh pengelola L terhadap sebagian Apartemen-Mall X ini berbeda dengan pengalihfungsian yang dilakukan oleh pemerintah terhadap Wisma Atlet, dimana pengalihfungsian yang dilakukan terhadap Wisma Atlet ini telah dikaji terlebih dahulu oleh pemerintah. Pengkajian yang dilakukan yakni terkait kelayakan gedung, kapasitas gedung, dan kondisi gedung yang pada saat itu sedang tidak dihuni (Maisona, 2020 : 9). Perbedaan yang paling dapat disoroti adalah pengalihfungsian ini dilakukan pada saat Apartemen-Mall X itu sedang dalam kondisi berpenghuni, dimana para penghuni itu bertempat tinggal di atas lantai 3 yang nantinya akan berada tepat di atas rumah sakit rujukan Covid-19, hal ini tentu berbahaya mengingat orang yang paling mudah terpapar adalah orang yang berada di sekitar penderita Covid-19.

Persoalannya adalah pihak L selaku pengelola dalam kasus ini tidak memberikan sosialisasi kepada para penghuni sebelum melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit darurat rujukan Covid-19. Penghuni apartemen sendiri mengaku bahwa mereka mengetahui adanya pengalihfungsian ini dari beberapa berita yang beredar di media sosial, bukan dari sosialisasi langsung dari pihak L selaku pengelola, sehingga disini pengelola tidak transparan karena tidak memberitahukan hal yang menyangkut kepentingan penghuni sejak awal, padahal pengelola disini ditunjuk oleh penghuni apartemen sehingga pengelola seharusnya bertanggung jawab pada penghuni. Penghuni apartemen setelah mengetahui adanya pengalihfungsian tersebut akhirnya mulai memberikan surat penolakan, akan tetapi tetap tidak ada tanggapan maupun balasan dari pihak manajemen terkait surat penolakan tersebut sehingga penghuni mulai memasang spanduk penolakan sebagai upaya untuk menolak pengalihfungsian tersebut. Penolakan ini tidak hanya berasal dari penghuni apartemen, melainkan juga oleh penduduk yang tinggal di sekitar apartemen. Penolakan ini terjadi karena kekhawatiran masyarakat terhadap berdirinya rumah sakit rujukan Covid-19 di kawasan pemukiman, padahal pemerintah sendiri menghimbau masyarakat untuk beraktivitas dari rumah agar terhindar dari virus Covid-19. Persoalan lainnya adalah dalam melakukan pengalihfungsian tersebut, pengelola tidak memperhatikan aspek kesehatan dan kenyamanan yang harus dimiliki oleh suatu bangunan, hal ini ditandai dengan beberapa akses yang tidak dibedakan antara apartemen dan rumah sakit seperti *lobby* bangunan, ventilasi, dan tangga darurat yang digunakan bersamaan antara penghuni,

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

perawat, dan pasien sehingga membahayakan bagi para penghuni apartemen (Tim P9R, 2020).

Berbagai penolakan yang berasal dari penghuni apartemen maupun penduduk sekitar ini menunjukkan bahwa pengelola L melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 secara sepihak. Penolakan tersebut juga tidak membuat pengelola L berhenti untuk melakukan pengalihfungsian, sehingga disini nampak bahwa pengelola L itu tidak menghiraukan keputusan dari penghuni terkait penolakan tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka rumusan masalah yang penelitian ini adalah "Apakah tindakan pengelola L dapat dibenarkan apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun *juncto* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung?".

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan didalam penulisan ini adalah metode yang bersifat yuridis normatif dengan melakukan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari bahan-bahan hukum yang diperlukan dalam rangka melengkapi penyusunan skripsi ini.

Pendekatan masalah dilakukan dengan 2 (dua) cara, antara lain *statute approach* dan *conceptual approach*. Pendekatan *statute approach* dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani sedangkan pendekatan *conceptual approach* dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin hukum sebagai dasar argumentasi yang berkembang di dalam ilmu hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dalam hal ini merupakan peraturan perundangundangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas penulis dalam skripsi ini. Bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan juga peraturan perundang-undangan lainnya.
2. Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang bersumber dari jurnal para sarjana dan buku-buku literatur yang mendukung penulisan skirpsi ini, Bahan-bahan yang telah dikumpulkan dan diolah untuk diseleksi sesuai permasalahan yang akan dibahas.

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Apartemen-Mall X merupakan suatu bangunan gedung yang berdiri dengan fungsi campuran yang memuat fungsi hunian dan fungsi usaha, namun dalam kasus ini fungsi utamanya adalah sebagai fungsi hunian karena kawasan pertokoan sebagai tempat usaha hanya berada pada lantai 1, 2, dan 3 saja sedangkan sisanya merupakan tempat tinggal penghuni apartemen. Penyelenggaraan Apartemen-Mall X sebagai suatu bangunan gedung harus berlandaskan pada asas-asas sebagaimana yang tercantum pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU No. 20 Tahun 2011) dan pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU No. 28 Tahun 2002).

Pengelolaan apartemen merupakan bagian dari penyelenggaraan apartemen yang dibutuhkan untuk mewujudkan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan demi menciptakan apartemen yang layak huni dalam lingkungan yang sehat dan aman. Pihak pengelola apartemen merupakan pihak ketiga yang dalam pelaksanaannya ditunjuk oleh PPPSRS, akan tetapi biasanya PPPSRS menunjuk pengembang sendiri sebagai pengelola apartemen. PPPSRS Apartemen-Mall X juga menunjuk pengelola L yang merupakan pengembang itu sendiri, sehingga dalam kasus ini pengelola L merasa memiliki kewenangan untuk mengelola Apartemen-Mall X tanpa memerlukan persetujuan dari para penghuni apartemen, termasuk dalam hal pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19.

Pengelola L dalam kasus ini berinisiatif secara sepihak dan langsung mengajukan izin kepada Pemerintah Kota Jakarta untuk melakukan alih fungsi menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 tanpa berdiskusi terlebih dahulu dengan para penghuni apartemen. Tindakan pengelola L tidak dapat dibenarkan meskipun telah mendapatkan izin dari Pemerintah Kota Jakarta karena dari awal alih fungsi tersebut merupakan inisiatif pengelola L, bukan permintaan khusus dari Pemerintah Kota Jakarta, sehingga sebelum melakukan alih fungsi Pengelola L tetap harus meminta persetujuan para penghuni terlebih dahulu. Pengelola L sendiri ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011, sehingga dalam melaksanakan tugasnya, pengelola harus bertanggung jawab kepada PPPSRS dan tidak boleh bertindak secara sepihak, termasuk dalam melakukan alih fungsi tersebut.

Tugas pengelola apartemen menurut Pasal 1 angka 20 UU No. 20 Tahun 2011 adalah untuk mengelola apartemen, lebih lanjut tentang pengelolaannya diatur dalam pasal 56 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yakni meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Apabila mencermati tugas dari pengelola apartemen

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka sebenarnya dari awal pengelola L tidak berhak melakukan pengalihfungsian terhadap Apartemen-Mall X karena hal tersebut berada diluar dari tugas pengelolaan apartemen. Oleh karena itu dalam kasus ini pihak pengelola L melanggar ketentuan karena sudah bertindak diluar tugasnya sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 101 ayat (1) huruf b UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa setiap orang dilarang mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun. Pengelola L dalam kasus ini juga masuk dalam kategori "setiap orang" sehingga pengelola L juga dilarang untuk mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun. Oleh karena itu pengelola L melanggar ketentuan ini karena telah merubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun menjadi rumah sakit. Apabila memang diminta oleh pemerintah daerah untuk melakukan alih fungsi dengan dasar keadaan darurat negara, maka pengelola dapat melakukannya, akan tetapi yang perlu diingat dalam kasus ini pemerintah daerah tidak meminta adanya tindakan alih fungsi tersebut sejak awal, sehingga seharusnya pengelola tidak dapat melakukan alih fungsi tersebut.

Pengelola apartemen bertanggung jawab kepada PPPSRS, sehingga dalam menjalankan tugasnya pengelola harus memperhatikan pendapat dari PPPSRS sebagai perpanjangan tangan para penghuni. PPPSRS juga berkewajiban untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian, sehingga PPPSRS wajib mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan pemilik dan penghuni apartemen. Anggota PPPSRS juga memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan kepentingan hunian, kepemilikan, dan pengelolaan, artinya PPPSRS harus dilibatkan dalam pengambilan keputusan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan hunian, kepemilikan, dan pengelolaan apartemen.

Pihak L selaku pengelola apartemen tidak melibatkan PPPSRS dalam melakukan pengalihfungsian, padahal tindakan pengalihfungsian apartemen ini berkaitan dengan kepentingan hunian, kepemilikan, dan pengelolaan apartemen. Tidak dilibatkannya PPPSRS ditandai dengan tidak dilakukannya sosialisasi kepada para penghuni sebelum dilakukannya pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19, sehingga nampak bahwa pihak pengelola L bertindak secara sepihak tanpa mempertimbangkan kepentingan dan pendapat penghuni. Tidak hanya itu, pengelola juga tidak menanggapi dan tidak menindaklanjuti surat penolakan yang dikeluarkan oleh penghuni dan pemasangan spanduk penolakan terkait pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19.

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

Pasal 77 UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa apabila berkaitan dengan kepentingan hunian maka PPPSRS harus dilibatkan dalam pengambilan keputusannya, sedangkan terkait keputusan yang bersifat krusial maka pengambilan keputusan berdasarkan rapat anggota dan PPPSRS tidak dapat mengambil keputusan secara sepihak. Artinya dalam kasus ini PPPSRS harus terlibat karena pengalihfungsian ini berkaitan dengan kepentingan hunian sehingga merupakan tanggung jawab PPPSRS juga.

Surat penolakan yang dikeluarkan oleh penghuni terhadap pengalihfungsian Apartemen-Mall X menunjukkan bahwa pendapat dari penghuni adalah tidak setuju terhadap tindakan pengalihfungsian Apartemen-Mall X, akan tetapi pihak pengelola tidak menanggapi surat penolakan dari penghuni tersebut dan tetap melakukan tindakan pengalihfungsian tersebut. Oleh karena itu pihak pengelola L melanggar ketentuan Pasal 77 UU No. 20 Tahun 2011 karena tidak melibatkan PPPSRS dalam melakukan alih fungsi tersebut. Pengelola L seharusnya tidak dapat melakukan alih fungsi ini karena tidak mendapat persetujuan dari para penghuni apartemen sebagaimana dapat dicermati melalui surat penolakan hingga pemasangan spanduk penolakan yang dikeluarkan oleh penghuini apartemen.

Tindakan pengelola L dengan tidak melakukan sosialisasi kepada penduduk yang tinggal di sekitar apartemen bertentangan pula dengan pasal 96 ayat (2) huruf c UU No. 20 Tahun 2011, dimana dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa peran masyarakat dapat dilibatkan berkaitan dengan pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya. Artinya disini tidak hanya pendapat dan persetujuan penghuni apartemen saja yang perlu diperhatikan, melainkan juga pendapat dan persetujuan dari penduduk yang tinggal di sekitar kawasan apartemen. Jika dikaitkan dengan kasus ini, sosialisasi seharusnya juga diberikan kepada penduduk sekitar apartemen dengan tujuan agar penduduk sekitar juga mengetahui terkait rencana pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19.

Tidak diberikannya sosialisasi kepada penduduk sekitar menyebabkan penduduk sekitar tidak dapat berperan aktif dalam pemanfaatan apartemen dan lingkungannya. Penduduk sekitar sebenarnya juga sudah melakukan penolakan bersama-sama dengan para penghuni apartemen, namun tidak ditanggapi oleh pengelola L, sehingga dapat diketahui bahwa pendapat dari penduduk sekitar terkait pengalihfungsian tersebut adalah juga tidak setuju. Oleh karena itu pengelola L melanggar ketentuan tersebut karena tidak melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan langsung melakukan pengalihfungsian secara sepihak. Pengalihfungsian ini seharusnya juga tidak dapat dilakukan karena tidak mendapatkan persetujuan dari penghuni dan penduduk yang tinggal di

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

sekitar apartemen.

Penghuni apartemen mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat dan aman sebagaimana diatur dalam Pasal 89 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011. Melalui tindakan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 sebenarnya pengelola telah menghilangkan hak-hak dari penghuni apartemen tersebut karena membuat penghuni tinggal di lingkungan apartemen yang tidak sehat dan tidak aman dari virus, mengingat rumah sakit tersebut berada tepat di bawah tempat tinggal penghuni. Oleh karena itu. penghuni disini dapat menuntut pengelola L dengan tujuan untuk mengembalikan hak-haknya agar dapat kembali tinggal di lingkungan yang sehat dan aman.

Pasal 90 ayat (3) huruf a UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa dalam penyelenggaraan apartemen setiap orang wajib menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan apartemen. Pengelola L juga masuk dalam kategori "setiap orang", sehingga sebelum melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19, seharusnya pengelola itu mempertimbangkan terlebih dahulu terkait kebersihan dan kesehatan lingkungan apartemen kedepannya. Apabila Apartemen-Mall X tersebut dialihfungsikan menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 tentunya akan menyebabkan lingkungan apartemen menjadi tidak sehat, hal ini dapat diketahui dengan berubahnya lingkungan apartemen tersebut menjadi zona merah saat alih fungsi dilakukan. Oleh karena itu disini tindakan dari pihak pengelola juga tidak sesuai dengan ketentuan ini karena tidak memperhatikan kesehatan dan kebersihan lingkungan apartemen.

Penyelenggaraan apartemen harus berdasaskan pada asas-asas, salah satunya adalah asas kesehatan dan kenyamanan sesuai dengan pengaturan pada Pasal 2 huruf j dan l UU No. 20 Tahun 2011. Pengelola L tidak memperhatikan asas-asas tersebut dalam melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X, padahal disini pengelolaan apartemen termasuk dalam bagian dari penyelenggaraan apartemen untuk mewujudkan apartemen yang layak huni. Pengalihfungsian yang dilakukan oleh pengelola L itu membuat penghuni Apartemen-Mall X menjadi merasa tidak nyaman karena dilakukan tanpa adanya sosialisasi terlebih dahulu kepada para penghuni melalui PPPSRS, selain itu penghuni juga merasa tidak nyaman karena akan hidup berdampingan dengan pasien penderita Covid-19.

Bangunan apartemen yang menempel atau menyatu dengan rumah sakit menunjukkan bahwa pihak pengelola L saat melakukan alih fungsi gedung tidak memperhatikan asas kesehatan dan kenyamanan sebagai suatu persyaratan keandalan, dimana persyaratan keandalan ini merupakan salah satu persyaratan teknis yang harus dimiliki oleh bangunan gedung sebagaimana

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

yang diatur dalam pasal 16 UU No. 28 Tahun 2002. Persyaratan teknis bangunan gedung sendiri sebenarnya harus dipenuhi dalam perubahan fungsi bangunan gedung sesuai dengan yang diatur dalam pasal 7 ayat (3) PP No. 36 Tahun 2005. Aspek kesehatan dan kenyamanan yang dimaksud dalam kasus ini adalah terkait akses yang digunakan secara bersamaan dalam apartemen yang menyatu dengan rumah sakit tersebut.

Pasal 21 UU No. 28 Tahun 2002 mengatur bahwa suatu bangunan gedung dinyatakan sehat salah satunya harus memenuhi persyaratan sistem penghawaan yang digunakan untuk pertukaran sirkulasi udara. Pengalihfungsian yang dilakukan oleh pengelola L tersebut tidak memperhatikan sistem penghawaan dimana ventilasi udara yang digunakan pada tangga darurat tidak dibedakan dan digunakan bersama-sama baik antara penghuni, pasien, dan perawat. Oleh karena itu disini pengelola L tidak memenuhi pula persyaratan kesehatan suatu bangunan gedung dalam hal sistem penghawaannya pada saat melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19.

Akses lain yang tidak dibedakan adalah *lobby* bangunan yang mana merupakan akses masuk ke dalam gedung, baik apartemen maupun rumah sakit. Akses masuk merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan dalam mendirikan suatu bangunan. Apabila *lobby* bangunan sebagai akses masuk ke dalam bangunan ini tidak dibedakan antara penghuni, pasien, dan perawat maka tentunya disini akan mengganggu kenyamanan dari para penghuni apartemen, sehingga disini pengelola L tidak memenuhi asas kenyamanan apartemen sebagai suatu bangunan gedung yang memiliki fungsi utama sebagai fungsi hunian sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU No. 28 Tahun 2002 dan Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2011.

Asas kenyamanan yang dibahas dalam kasus ini meliputi kenyamanan ruang gerak sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2002, dalam pasal tersebut diatur bahwa dalam suatu bangunan gedung harus memiliki ruang yang memberikan kenyamanan dalam bergerak. Apabila dikaitkan dengan kasus pengalihfungsian Apartemen-Mall X ini, maka dengan tidak dibedakannya *lobby* bangunan sebagai akses masuk kedalam gedung tentu membuat terbatasnya ruang gerak bagi penghuni apartemen karena penghuni dan pasien harus bergantian memasuki gedung, terlebih apabila ada pasien yang dalam kondisi darurat yang harus segera ditangani, maka disini penghuni tidak dapat leluasa untuk keluar masuk apartemen yang merupakan tempat tinggalanya.

Kondisi yang terbatas tersebut tentunya memunculkan adanya ketidaknyamanan dalam penyelenggaraan apartemen, terlebih bagi para penghuni apartemen, padahal dalam kasus ini diketahui bahwa fungsi utama dari bangunan tersebut adalah sebagai fungsi hunian sehingga

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

sudah seharusnya kepentingan dari penghuni lebih diperhatikan dan diprioritaskan. Oleh karena itu disini pengelola L sebelum melakukan pengalihfungsian gedung juga tidak mempertimbangkan akses masuk ke dalam bangunan, baik apartemen maupun rumah sakit, sehingga disini mengganggu kenyamanan para penghuni apartemen.

Pengelola L dapat dikatakan lalai dan abai dalam melindungi kepentingan penghuni apartemen. Penghuni apartemen juga harus menerima berbagai kerugian secara materiil akibat dilakukannya pengalihfungsian tersebut. Kebanyakan penghuni dalam kasus ini memilih untuk tinggal di hotel untuk sementara waktu, bahkan ada yang memilih untuk membeli tempat hunian baru, sehingga penghuni merasa dirugikan secara materiil karena harus mengeluarkan biaya lebih demi menghindari virus Covid-19. Penghuni merasa dirugikan karena penghuni telah menaati himbauan pemerintah untuk tetap berada di dalam rumah agar tetap terhindar dari virus, akan tetapi tempat tinggal mereka justru semakin tidak aman mengingat wilayah tempat tinggal penghuni berubah menjadi zona merah ketika alih fungsi tersebut dilaksanakan.

Tindakan penghuni apartemen dengan mengeluarkan surat penolakan merupakan upaya yang tepat untuk menyelesaikan suatu permasalahan dengan jalan jalur damai, akan tetapi karena tidak ada balasan dari pihak pengelola maka penghuni dapat menempuh upaya lain. Upaya yang dapat dilakukan penghuni adalah dengan memberikan pengaduan kepada pemerintah atas tindakan penyimpangan yang dilakukan oleh pengelola, selain itu penghuni juga dapat menuntut pengelola atas kerugian yang diterima penghuni.

M. Hidayat selaku direktur dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut Kementerian PUPR) menyatakan bahwa masyarakat yang mengalami permasalahan di bidang perumahan ataupun rumah susun dapat memberikan pelaporan atau pengaduan melalui kanal pengaduan milik Kementerian PUPR (M. Hidayat, 2020). Pengaduan yang diadukan dalam hal ini didasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 323/Prt/M/2005 Tentang Tata Cara Penanganan Masukan Dari Masyarakat Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum (selanjutnya disebut Permen PU No. 323/Prt/M/2005).

Pasal 2 ayat (2) Permen PU No. 323/Prt/M/2005 mengatur bahwa pengaduan dari masyarakat dapat disampaikan melalui Surat, Kotak Pos 5000, Kotak Pos 5100 JKTM Jakarta 12700, Situs Saran Pengaduan PU-net, E-mail, SMS, Telepon, Media massa, atau yang bersangkutan datang langsung ke Departemen. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Permen PU No. 323/Prt/M/2005 ditegaskan bahwa terhadap permasalahan yang berpotensi menimbulkan kerawanan sosial dapat diadukan kepada menteri yang berwenang, yaitu Kementerian PUPR.

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

Artinya penghuni Apartemen-Mall X dapat mengadukan kepada Kementerian PUPR terhadap permasalahan pengalihfungsian tersebut yang menimbulkan permasalahan sosial.

Pengaduan tersebut kemudian akan diteliti melalui penelitian awal, kemudian jika dirasa ada indikasi penyimpangan maka akan dilakukan pemeriksaan khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Permen PU No. 323/Prt/M/2005. Apabila ditemukan adanya kesalahan dalam pengalihfungsian tersebut, maka berdasarkan pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Permen PU No. 323/Prt/M/2005 pengelola dapat dikenai sanksi administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pengenaan sanksi administrasi ini tidak menghapuskan sanksi pidana yang ada dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pada prinsip pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, maka pengelola L harus bertanggung jawab kepada para penghuni atas tindakan yang telah dilakukan. Pengelola dapat bertanggung jawab dengan menerima sanksi hukum, dimana dalam kasus ini sanksi yang utama adalah sanksi administratif yang bertujuan untuk mengembalikan keadaan kepada fungsi semula, sedangkan sanksi pidana dan perdata merupakan sanksi tambahan bagi pengelola. Artinya pengelola L disini dapat dikenakan sanksi dari Pemerintah dengan dasar adanya pengaduan dari masyarakat sebagaimana diatur dalam Permen PU No. 323/Prt/M/2005.

Sanksi administratif yang dapat diterima oleh pengelola berdasarkan Pasal 116 PP No. 36 Tahun 2005 adalah meliputi peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi, penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi. Berdasarkan Pasal 117 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, sanksi yang dapat diterima oleh pengelola L selaku badan hukum atas tindakannya yang melakukan perubahan fungsi dan pemanfaatan apartemen adalah berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum. Pemerintah juga dapat meminta kepada pengelola untuk memperbaiki dan mengembalikan keadaan pada fungsi ruang yang semula sebagai bentuk paksaan pemerintah.

Pemerintah juga dapat meminta dan memaksa pengelola untuk mengembalikan fungsi ruang kepada fungsi semula, mengingat sifat dari sanksi administratif adalah *reparatoir*. Oleh karena itu, bentuk tindakan konkrit pertanggungjawaban pengelola L kepada penghuni adalah dengan mengembalikan fungsi ruang dan pemanfaatan apartemen pada lantai 1, 2, dan 3 seperti sebelum dilakukan alih fungsi ini, yaitu menjadi Mall yang merupakan bagian dari Apartemen itu sendiri. Pengelola juga dapat bertanggung jawab secara privat kepada para penghuni. Pertanggungjawaban secara privat dalam hal ini adalah dengan memberi ganti kerugian kepada

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

para penghuni secara materiil atas tindakan yang dilakukannya yang menimbulkan kerugian

D. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang sudah dijelaskan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tindakan pengelola L yang melakukan pengalihfungsian Apartemen-Mall X menjadi rumah sakit rujukan Covid-19 dilakukan secara sepihak dan tidak melibatkan PPPSRS sebagai perpanjangan tangan penghuni. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan Pasal 75 UU No. 20 Tahun 2011 dimana pengelola L ditunjuk oleh PPPSRS sehingga dalam melakukan pengelolaan rumah susun harus bertanggung jawab secara transparan kepada PPPSRS.

Pengalihfungsian ini berkaitan dengan kepentingan hunian, sehingga dalam pelaksanaanya perlu mendapatkan persetujuan bersama dari penghuni apartemen melalui PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 77 UU No. 20 Tahun 2011. Pengalihfungsian yang dilakukan oleh pengelola L juga tidak memperhatikan aspek kesehatan dan kenyamanan yang harus dimiliki oleh bangunan gedung sebagaimana diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 *juncto* UU No. 28 Tahun 2002 sehingga tindakan pengelola L tidak dapat dibenarkan karena telah merugikan penghuni untuk dapat menghuni sarusun yang layak di dalam lingkungan yang sehat dan aman sebagaimana diatur dalam Pasal 89 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011. Perlu adanya upaya pengaduan dari penghuni apartemen yang ditujukan kepada Menteri PUPR. Dengan adanya pengaduan tersebut, Menteri PUPR dapat melakukan penelitian, apabila terdapat indikasi pelanggaran maka pengelola dapat dikenakan sanksi administratif. Pengelola hendaknya bertanggung jawab dengan mengembalikan fungsi ruang kepada fungsi semula menjadi mall yang merupakan bagian dari apartemen tersebut. Berdasarkan asas *a contrarius actus*, Pemerintah juga dapat mencabut atau membatalkan izin yang telah diberikan kepada Pengelola L sebagai bentuk konkrit pengenaan sanksi dari pemerintah karena adanya kesalahan dalam penerbitan izin tersebut.

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735

DAFTAR PUSTAKA

Bentham, Jeremy. (2006). *Teori Perundang-undangan: Prinsip-Prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*. Bandung: Nusamedia dan Nuansa

Hadjon, Philipus M., dkk. (1994). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press

Halim, Mustafa, dkk. (2020). *VISUAL (Vertikalitas Arsitektur Tradisional Bali) pada Rumah Susun di Kawasan Sarbagita*. Bandung: Nuansa Cendekia

H.R., Ridwan. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Izzattisselim, Azisyah. (2019). *Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun*. Law Review Volume XVIII No. 3

Kallo, Erwin. (2009). *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartmen dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva

Kelsen, Hans. (2006). *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nuansa dan Nusa Media

Kelsen, Hans. (2007). *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia

Koeswahyono, Imam. (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia

Kresna, Arief dan Juni Ahyar. 2020. *Pengaruh Physical Distancing Dan Social Distancing Terhadap Kesehatan Dalam Pendekatan Linguistik.* Jurnal Syntax Transformation. Volume 1 Nomor 4

Pamungkas, Sigit Haryo dan Suharlin. (2020). *Majalah Maisona: Wisma Bersama Lawan Corona*. Jakarta: Ditjen Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Rahardjo, Satjipto. (2009). *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*. Yogyakarta: Genta Publishing

Raharja, Ivan Fauzani. (2014). *Penegakan Hukum Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan*. Jurnal Inovatif Volume VII Nomor II

Riau, Dwi Putranto. (2019). *Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*. Sidoarjo: Zifatama Jawara

Santoso, Urip. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana

Santoso, Urip. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta Kencana

Setiadi, Wicipto. (2009). *Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan*. Jurnal Legislasi Indonesia Volume 6 Nomor 4

Susanto, Sri Nur Hari. (2019). *Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi*. Adminitrative Law & Governance Journal. Volume 2 Issue 1

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

Syahmardan. (2021). *Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*. Artikel Hukum Perdata, dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

W.J.S., Purwadarminta. (2002). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan is licensed under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License. Copyright @ 2020 IAI Al Qodiri Jember. All Rights Reserved p-ISSN 2252-4371 | e-ISSN 2598-8735