

Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Pengawasan terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Dwiluna Setiaprarneswari
Universitas Narotama Surabaya
dwilunasetiaprarnesti@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to describe the authority of the Regional Government in supervising and controlling the feasibility of building functions and to analyze or describe the imposition of sanctions on building owners who violate the feasibility of building functions based on the results of supervision and control by the government. The type of method in this research is normative legal research, namely research conducted by examining laws and regulations, legal concepts, and legal theory to be applied to a particular problem. The results of this study are to determine the limits of the authority of the Regional Government in supervising the formation of associations of apartment owners and occupants and the imposition of sanctions on the formation of associations of apartment owners and occupants based on the results of supervision flat occupants. In the management of flats, it is necessary to regulate the interests of the owners and occupants through an association of flat owners formed by the flat owners in order to realize the right of every person to meet the needs of a decent life and a safe place to live. In this regard, the government's role in terms of supervision is very important as a control in ensuring the formation of associations of apartment owners and tenants.

Keywords: Authority, Supervision, PPPSRS

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kelayakan fungsi bangunan gedung dan menganalisis atau mendeskripsikan pengenaan sanksi terhadap pemilik bangunan gedung yang melanggar kelayakan fungsi bangunan gedung berdasarkan hasil pengawasan dan kontrol oleh pemerintah. Jenis metode dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, konsep hukum, dan teori hukum untuk diterapkan pada suatu masalah tertentu. Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keterbatasan kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan terhadap pembentukan perkumpulan pemilik dan penghuni rumah susun dan pengenaan sanksi terhadap pembentukan perkumpulan pemilik dan penghuni rumah susun berdasarkan hasil pengawasan, secara komprehensif hasil dari penelitian ini menitik beratkan pada batasan kewenangan pemerintah daerah dalam pembentukan asosiasi pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Dalam pengelolaan rumah susun perlu diatur kepentingan pemilik dan penghuninya melalui perkumpulan pemilik rumah susun yang dibentuk oleh pemilik rumah susun guna mewujudkan hak setiap orang untuk memenuhi kebutuhan akan penghidupan yang layak dan tempat yang aman untuk hidup. Berkaitan dengan hal tersebut, peran pemerintah dalam hal pengawasan sangat penting sebagai kontrol dalam menjamin terselenggaranya pembentukan perkumpulan pemilik dan penggarap rumah susun.

Kata kunci: PPPSRS, Otoritas, Pengawasan

PENDAHULUAN

Adanya rumah susun atau apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar khususnya Surabaya. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya

kebutuhan akan hunian namun lahan yang dapat digunakan sebagai zona perumahan semakin menyempit. Oleh karena itu rumah susun atau apartemen dapat menjadi salah satu alternatif solusi dalam pemenuhan kebutuhan hunian. Saat ini keberadaan rumah susun atau apartemen di Indonesia telah memiliki aturan hukum sebagai dasar penyelenggaraan rumah susun yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU No. 20/2011) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU No. 11/2020) dengan aturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Permen No. 14/2021).

Dalam penyelenggaraan rumah susun, perlu dilakukan pengurusan kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian melalui sebuah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) yang dibentuk oleh pemilik rumah susun, guna terwujudnya hak setiap orang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman, harmonis dan terjangkau serta dapat berpartisipasi dalam penyelenggaraan dan pengelolaan rumah susun (Kallo, 2009). Beberapa tugas dari PPPSRS adalah untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian serta melakukan pencatatan akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan kepada Pemerintah Daerah. Berdasarkan Permen No. 14/2021 dalam pembentukan PPPSRS terdapat beberapa tahapan, ketentuan dan kewenangan dari masing-masing pihak yang telah diatur dalam aturan tersebut. Berdasarkan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20/2011, pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS. Sedangkan sesuai dengan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20/2011 menyebutkan bahwa peran serta pelaku pembangunan adalah untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS. Selain peran serta pemilik dan pelaku pembangunan, diatur pula peran pemerintah yang tertuang dalam Pasal 40 ayat (1) Permen No. 14/2021 bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS.

Sesuai dengan aturan tersebut, maka pemerintah melakukan pembinaan paling sedikit melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan, pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS, sedangkan untuk kewenangan pemerintah dalam pengawasan salah satunya terhadap pembentukan PPPSRS oleh pemilik dan fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh pelaku pembangunan. Peran dari masing-masing pihak yang saling berkaitan erat dalam pembentukan PPPSRS khususnya peran dari pemerintah dalam hal pengawasan sangat penting untuk penyelesaian dan pemecahan suatu masalah (Dewi & Aryani Winda, 2011). Sebagai contoh pada tahap persiapan pembentukan PPPSRS, peran pelaku pembangunan adalah sebagai fasilitator (Ernawati, 2020). Namun pada kenyataannya banyak pelaku pembangunan yang tidak melakukan fasilitasi terhadap pembentukan PPPSRS sehingga menghambat kewajiban dari pemilik untuk membentuk PPPSRS yang mengakibatkan kerugian bagi para pemilik rumah susun tersebut. Selain itu heterogenitas kepemilikan pada suatu rumah susun yang tidak diorganisir dengan baik dapat memicu konflik yang menyebabkan adanya dualisme kepemilikan, berujung pada perebutan posisi untuk kepengurusan PPPSRS dalam proses pembentukannya. Oleh karena itu, implementasi kewenangan pemerintah daerah dalam melaksanakan sangat diperlukan. Namun dikarenakan terdapat permasalahan-permasalahan yang kompleks didalam kepemilikan rumah susun, sehingga implementasi kewenangan pemerintah dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS bisa melampaui batas

kewenangan dikarenakan urgensi dari permasalahan-permasalahan kepemilikan yang harus segera diselesaikan.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative (Marzuki, 2005). Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum secara normatif (*Normative Legal Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan, konsep hukum, dan teori hukum untuk diterapkan terhadap suatu permasalahan tertentu. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri terutama peraturan peraturan hukum sebagai suatu *structured whole of system* (Ibrahim 2010).

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan untuk mendapatkan kebenaran dari berbagai isu hukum dan untuk menemukan jawaban dari permasalahan. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat sifatnya, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pembentukan PPPSRs. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam penulisan jurnal ini bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan judul serta permasalahan yang dibahas. Sedangkan Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan berupa buku-buku dan literatur-literatur yang berkaitan dengan hukum rumah susun dan PPPSRs, doktrin yang ada dalam buku-buku dan literatur-literatur, jurnal-jurnal hukum, internet, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan. Sesuai dengan sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka fokus penelitian tertuju pada studi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Batasan Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap PPPSRs

Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan. Namun kewenangan juga diartikan yaitu untuk menerapkan dan menegakan hukum, ketaatan yang pasti, perintah, memutuskan, pengawasan, yurisdiksi atau kekuasaan (Salim & Erlies, 2014). Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandate. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-Undang Dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah

kewenangan yang berasal dari pelimpahan (Philipus M Hadjon, 1994). Konsep dari batasan kewenangan pemerintah mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan selanjutnya disebut UU No. 30/2014 yang menyebutkan bahwa wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. Masa atau tenggang waktu wewenang;
- b. Wilayah atau daerah berlakunya wewenang;
- c. Cakupan bidang atau materi wewenang.

Berdasarkan konsep batasan kewenangan diatas, maka dapat dijabarkan bahwa batasan kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagai berikut:

a. Batasan Masa atau Tenggang Waktu Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap PPPSRS.

Pembatasan kewenangan pemerintahan yang pertama adalah ditentukan oleh batas waktu atau tenggang waktu tertentu. Artinya, waktu yang menentukan berlakunya kewenangan tersebut, sehingga apabila waktu yang telah ditetapkan telah habis atau terlewatkan, maka pejabat pemerintahan tersebut menjadi tidak berwenang sehingga tidak boleh melakukan keputusan atau tindakan. Apabila ternyata badan atau pejabat pemerintahan dimaksud melakukan keputusan atau tindakan di saat batas waktu wewenang telah habis, maka hal ini disebut melampaui wewenang (*onbevoegdheid ratione temporis*). Dalam penyelenggaraan PPPSRS terdapat tenggang waktu atau jangka waktu. Jangka waktu PPPSRS ini juga diatur dalam PP No. 13/2021 tentang yang menyebutkan bahwa jangka waktu kepengurusan PPPSRS adalah selama 3 (tiga) tahun. Hal ini juga telah sesuai dengan Permen No. 14/2021 yang mengatur bahwa pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS memiliki masa kepengurusan 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan (Mantaibordir & Arsy, 2022).

b. Batasan Wilayah atau Daerah Berlakunya Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Pembatasan kewenangan pemerintahan yang kedua adalah ditentukan oleh wilayah atau daerah berlakunya wewenang dimaksud. Artinya badan atau pejabat pemerintah tidak diperbolehkan mengambil keputusan atau tindakan melampaui wilayah atau daerah wewenangnya (Philipus M Hadjon, 1994). Setiap jabatan tertentu memiliki wilayah jabatan atau wilayah kerja, sehingga penggunaan wewenang oleh pejabat pemerintah dibatasi hanya pada wilayah kerja atau wilayah jabatan yang ditetapkan bagi pejabat pemerintah tersebut. Apabila ternyata melampaui batas wilayah berlakunya wewenang, maka hal demikian disebut sebagai tindakan yang melampaui wewenang (*onbevoegdheid ratione loci*). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang selanjutnya disebut UU No. 26/2007, pengertian wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah selanjutnya disebut UU No. 23/2014 yang menyebutkan bahwa otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka Pemerintah Daerah mempunyai hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat yang berada pada wilayahnya (Fikri & Wibisono, 2023).

c. Batasan Cakupan Bidang atau Materi Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap PPPSRS.

Pembatasan kewenangan pemerintahan yang ketiga adalah ditentukan oleh cakupan bidang atau materi wewenang. Pembatasan dimaksud adalah mengenai objek atau materi wewenang yang diberikan, serta tidak bertentangan dengan tujuan wewenang yang diberikan kepadanya. Materi atau isi (jenis) wewenang harus bersumber dari hukum, dengan kata lain bahwa setiap jenis wewenang harus ditemukan uraiannya dalam aturan hukum. Apabila badan atau Pejabat Pemerintahan melakukan keputusan atau tindakan di luar cakupan bidang atau materi wewenang yang diberikan (Koeswahyono, 2004). Maka, hal tersebut dikategorikan mencampuradukkan wewenang (*onbevoegdheid ratione materie*). Penyelenggaraan PPPSRS diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

1. UU No. 20/2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
2. PP No. 13/2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1592).
3. Permen No. 14/2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 309).

PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni. Sedangkan Pengertian 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 (Sutedi, 2010). Jika mengacu pada hal tersebut diatas, batasan materi kewenangan pemerintah yang tertuang dalam UU No. 20/2021 PP No. 13/2021 Permen No. 14/2021 adalah semua Rumah Susun yang merupakan 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 yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pengenaan Sanksi Terhadap Pembentukan PPPSRS Berdasarkan Hasil Pengawasan.

Pengawasan yang dilakukan Pemerintah Daerah terhadap pembentukan PPPSRS bertujuan untuk memastikan kepatuhan Pemilik dan Pelaku Pembangunan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam pembentukan PPPSRS serta menjadi dasar atau rujukan dalam pengenaan sanksi administratif (Sihotang et al., 2021). Sesuai dengan PP No. 13/2021 dan Permen No. 14/2021 pengawasan terhadap PPPSRS paling sedikit memuat:

- a. Pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik;
- b. Pengawasan terhadap fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan;
- c. Pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja PPPSRS;
- d. Pengawasan terhadap rencana kerja tahunan; dan
- e. Memberikan masukan kepada PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun.

Berdasarkan hasil pengawasan pemerintah daerah berwenang memberikan sanksi administratif bagi setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran. Sesuai dengan PP No. 13/2021, pemilik yang tidak membentuk PPPSRS dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun; dan
- c. Pengenaan denda administratif.

Dalam PP No. 13/2021 juga mengatur tentang tata cara pengenaan sanksi administratif yang dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
- c. Pemilik yang mengabaikan penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan
- d. Pemilik yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf c wajib membentuk PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun.

Sanksi administratif juga dikenakan kepada Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik yang tidak mengelola Rumah Susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS. Berdasarkan PP No. 13/2021, sanksi administratif tersebut berupa:

- a. Peringatan tertulis; dan
- b. Pembatasan kegiatan usaha.

Tata cara pengenaan sanksi administratif tersebut juga tertuang PP No. 13/2021 yang dilakukan sebagai berikut:

- a. Peringatan tertulis diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha berupa tidak dapat melaksanakan Pemasaran dan jual beli Sarusun.

Dalam penerapan sanksi administratif dilapangan bagi pelanggaran pembentukan PPPSRS Pemerintah Daerah cenderung hanya menerapkan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan pembatasan kegiatan usaha saja tanpa menerapkan sanksi administratif berupa denda, hal ini dikarenakan dalam penerapan sanksi tersebut pemerintah berpedoman pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) terutama asas kebijaksanaan dan kepatuhan warga Surabaya terhadap peraturan yang berlaku sehingga penerapan sanksi denda dapat diminimalisir.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa batasan kewenangan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengawasan terhadap Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan PPPSRS dibatasi oleh (Zachman & Fauzia, 2021):

1. Masa atau tenggang waktu wewenang, yakni bahwa jangka waktu kepengurusan PPPSRS adalah selama 3 (tiga) tahun.
2. Wilayah atau daerah berlakunya wewenang merupakan wilayah kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional yang dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Cakupan bidang atau materi wewenang adalah semua Rumah Susun yang merupakan 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.

Sedangkan pengenaan sanksi terhadap Pemilik dan Pelaku Pembangunan yang melakukan pelanggaran terhadap pembentukan PPPSRS telah diatur dalam PP No. 13/2021 antara lain berupa peringatan tertulis, penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun, pembatasan kegiatan usaha dan pengenaan denda administratif. Selain itu tata cara pemberian sanksi terhadap Pemilik dan Pelaku Pembangunan yang melakukan pelanggaran terhadap pembentukan PPPSRS juga telah diatur dalam PP No. 13/2021. Berdasarkan penjelasan diatas maka Pemerintah Daerah dapat menerapkan sanksi terhadap Pemilik dan Pelaku Pembangunan yang melakukan pelanggaran terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) karena telah sesuai dengan konsep dasar hukum administrasi dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun dalam penerapan sanksi administratif tersebut Pemerintah Daerah perlu menyusun dasar hukum melalui Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati/Walikota tersendiri. Dengan adanya pengenaan sanksi tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi penyelenggaraan PPPSRS serta sebagai salah satu kontrol pemerintah dalam menjamin penyelenggaraan pembentukan PPPSRS.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, M., & Aryani Winda. (2011). KEBIJAKAN PPN ATAS JASA PENGELOLAAN GEDUNG DISELENGGARAKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN STRATA TITLE: STUDI KASUS PADA APARTEMEN LR. 2, 602-617.
- Ernawati. (2020). KEDUDUKAN DAN PERAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN BIAYA PENGELOLAAN DI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) (*Studi Kasus: Rusunami Kalibata City Jakarta*). 6, 45-57.
- Fikri, S., & Wibisono, R. B. (2023). Principle of Original Authority In Territorial Decentralization. *JURNAL MENGAJI INDONESIA*, 2, 131-152.
- Kallo, E. (2009). Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami). *Minerva Athena Presindo*, 1-22.
- Koeswahyono, I. (2004). *Hukum rumah susun: Suatu bekal pengantar pemahaman* (1st ed.). Bayumedia.
- Mantaibordir, R., & Arsy, M. (2022). Efektivitas Pengawasan Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Oleh Pemerintah. 11, 1-10. <https://doi.org/https://doi.org/10.37541/plenojure.v11i1.651>
- Marzuki, P. (2005). *Penelitian Hukum*. KENCANA.
- Philipus M Hadjon. (1994). *Fungsi normatif hukum administrasi dalam mewujudkan pemerintahan yang bersih*.
- Salim, H., & Erlies, N. (2014). *Penerapan teori hukum pada penelitian disertasi dan tesis* (Cet. 1). Raja Grafindo Persada.
- Sihotang, S., Roestamy, M., & Sulistiyono, A. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI DAN PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN. *DE'RECHTSSTAAT*, 7(1), 81-90. <https://doi.org/10.30997/jhd.v7i1.4164>
- Sutedi, A. (2010). *Hukum rumah susun & apartemen* (1st ed.). Sinar Grafika.
- Zachman, N., & Fauzia, N. (2021). Eksistensi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam Kewenangan Pengelolaan Rumah Susun Sewa. *Wajah Hukum*, 5(1), 409. <https://doi.org/10.33087/wjh.v5i1.434>