



**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
KALIGAWA DALAM KAJIAN YURIDIS SOSIOLOGIS**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

ANIS JAUHARIYAH SAIDAH

8111414173

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018


PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe dalam Kajian Yuridis Sosiologis”, disusun oleh Anis Jauhariyah Saidah (NIM. 8111414173) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 8 Juni 2018

Pembimbing,



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES,



Dr. Martitah, M.Hum.
NIP. 196205171986091001

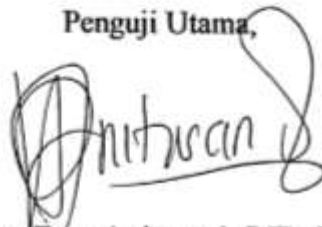
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe Dalam Kajian Yuridis Sosiologis”, disusun oleh Anis Jauhariyah Saidah (NIM. 8111414173), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 20 Juli 2018

Penguji Utama,



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.
NIP. 197410262008122003

Penguji I



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn
NIP. 198306042008122003

Penguji II



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.
NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Anis Jauhariyah Saidah

NIM : 8111414173

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe Dalam Kajian Yuridis Sosiologis”, adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari dikerahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 8 Juni 2018
Yang menyatakan,



Anis Jauhariyah Saidah
NIM. 8111414173

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anis Jauhariyah Saidah

NIM : 8111414173

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul :

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KALIGAWA DALAM KAJIAN YURIDIS SOSIOLOGIS beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Semarang

Pada tanggal : 8 Juni 2018

Yang menyatakan,

Anis Jauhariyah Saidah



NIM. 8111414173

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Dan (ingatlah juga), tatkala Tuhanmu memaklumkan, “Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti Kami akan menambah (nikmat) kepadamu dan jika kamu mengingkari (nikmat-Ku) maka sesungguhnya azab-Ku sangat pedih (QS. Ibrahim: 7)
- Bersyukur, bersabar dan selalu berdoa untuk menguatkan diri.

PERSEMBAHAN

1. Untuk kedua orangtua: Majmudin dan Umi Sangadah;
2. Untuk saudara-saudaraku: Durotun Nafisah, Muhammad Irfan Musyaffa, Syiffa Aulia Khairunnida.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah Swt yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya yang teramat banyak sehingga panulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe Dalam Kajian Yuridis Sosiologis”. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini membutuhkan usaha yang tidak mudah, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof Dr. Fathur Rokhman, M.Hum selaku Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si. selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu menjadi sosok dosen idola, selalu bersabar dalam memberikan bimbingan, masukan, motivasi dan teladannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu;
4. Sonny Saptajie Wicaksono, S.H., M.Hum. selaku dosen wali yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan;
5. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn. selaku dosen penguji I ujian skripsi dan Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn. selaku dosen penguji II ujian skripsi yang telah mengarahkan penulis untuk memperbaiki skripsi menjadi lebih baik;

6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis semalaman menempuh pendidikan di Universitas Negeri Semarang;
7. Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas bantuan pelayanan administrasi;
8. Achmad Agung Utomo selaku Kasubag. Perencanaan dan Evaluasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta staf yang telah memberikan arahan dan membantu penulis dalam pengambilan data;
9. Eko Sulistyio S.E beserta staf UPTD Rumah Susun Sewa Kota Semarang yang telah berkenan mengizinkan penulis dalam pengambilan data;
10. Seluruh Ketua Paguyuban Penghuni dan juga Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe yang telah memberikan ijin penulis untuk melakukan penelitian di lapangan dan telah menerima kehadiran penulis dengan baik;
11. Seluruh Pegawai Kelurahan Kaligawe yang telah memberikan ijin dalam pengambilan data;
12. Kedua Orangtua yang telah membesarkan dengan tulus ikhlas, yang tiada hentinya memberikan semangat, membimbing penulis dengan segala ketulusan dan kasih sayangnya. Serta selalu memberikan doa dan dukungan baik moral maupun material;
13. Kakakku Durotun Nafisah beserta adik-adikku Muhammad Irfan Musyaffa, dan Syiffa Aulia Khairunnida yang selalu memberikan semangat dan motivasi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi;

14. Keluarga besar Kost Al Baits 2, Keluarga besar Kost Baitul Yumna, Keluarga Islam Fakultas Hukum, Kelambi Hukum, KKN Lokasi Desa Tlogosih 2017, sahabat-sahabatku, dan semua teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah menemani langkah demi langkah yang telah ditempuh penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Negeri Semarang;
15. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membarntu penulis dalam proses penyusunan skripsi sehingga dapat terselesaikan.

ABSTRAK

Saidah, Jauhariyah, Anis. 2018. *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe dalam Kajian Yuridis Sosiologis*. Skripsi. Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

Kata kunci: Pengelolaan, Rusunawa, Penghuni

Penelitian mengenai pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe dilatarbelakangi oleh kondisi bangunan rusunawa yang banyak mengalami kerusakan dan juga sering adanya pengaduan oleh masyarakat penghuni Rusunawa Kaligawe pada Pemerintah Kota Semarang. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pengelolaan Rusunawa Kaligawe ditinjau dengan konsep negara kesejahteraan dan apa sajakah faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Kaligawe. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengelolaan Rusunawa Kaligawe dan juga untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Kaligawe.

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan Yuridis Sosiologis. Data dalam penelitian ini didapat dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan, observasi, wawancara dan juga dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pengelolaan Rusunawa Kaligawe dilakukan oleh UPTD Rumah Susun Sewa pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, sebagaimana yang telah diatur di dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007. UPTD Rumah Susun Sewa ditunjuk untuk menjalankan fungsi sebagai pengelola oleh Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang. Selain dari UPTD Rumah Susun Sewa di Rusunawa Kaligawe juga terdapat Paguyuban Penghuni Rumah Susun yang mempunyai tugas mengelola kebutuhan terkait air dan juga listrik serta pengawasan terhadap pemanfaatan fisik bangunan. Pengelolaan Rusunawa Kaligawe masih kurang optimal dengan masih banyaknya pelanggaran baik dilakukan oleh penghuni maupun badan pengelola tanpa adanya sanksi yang tegas, terjadi pengalihan sewa oleh penghuni kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang. (2) Faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Kaligawe diantaranya adalah faktor kebijakan Pemerintah Kota Semarang tentunya terkait dengan anggaran untuk perbaikan maupun belumadanya aturan tambahan tentang batas maksimal penyewaan, kemampuan penghuni dan juga budaya hukum masyarakat penghuni, aparat pelaksana pengelolaan, dan lingkungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	12
1.3 Pembatasan Masalah	12
1.4 Rumusan Masalah	13
1.5 Tujuan Penelitian	13
1.6 Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	16
2.2 Landasan Konseptual	19
2.2.1 Sistem Pertanahan Dalam Tinjauan Negara Kesejahteraan	19
2.2.1.1 <i>Indonesia dan Konsep Negara Kesejahteraan</i>	19
2.2.1.2 <i>Hukum Sebagai Sarana Pembangunan</i>	23
2.2.1.3 <i>Pembangunan Sosial</i>	24
2.2.2 Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Permukiman	24
2.2.2.1 <i>Pengertian dan Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman</i>	24

2.2.2.1.1	Pengertian Perumahan dan Permukiman	24
2.2.2.1.2	Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman	25
2.2.2.2	<i>Landasan Hukum Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Permukiman.....</i>	27
2.2.2.3	<i>Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....</i>	29
2.2.2.4	<i>Program Pemerintah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Permukiman</i>	29
2.2.3	Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	31
2.2.3.1	<i>Pengertian, Dasar Hukum dan Unsur Sewa Menyewa</i>	31
2.2.3.2	<i>Hak dan Kewajiban Penyewa dan Yang Menyewakan</i>	33
2.2.3.3	<i>Larangan-larangan Bagi Pihak Yang Menyewakan</i>	35
2.2.3.4	<i>Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa</i>	36
2.2.4	Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe	36
2.2.4.1	<i>Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Pada</i>	36
	<i>Rusunawa Kaligawe</i>	36
2.2.4.2	<i>Hak, Kewajiban, dan Larangan Penghuni</i>	37
2.2.5	Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun	39
2.2.5.1	<i>Pengertian, Klasifikasi, Asas dan Tujuan Rumah Susun ...</i>	40
2.2.5.1.1	<i>Pengertian Rumah Susun</i>	40
2.2.5.1.2	<i>Klasifikasi Rumah Susun</i>	42
2.2.5.1.3	<i>Asas Pembangunan Rumah Susun</i>	43
2.2.5.1.4	<i>Tujuan Pembangunan Rumah Susun</i>	45
2.2.5.2	<i>Pemilikan Satuan Rumah Susun</i>	47
2.2.5.3	<i>Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa</i>	48
2.2.5.3.1	<i>Landasan Hukum Pengelolaan Rumah Susun</i>	48
	<i>Sederhana Sewa</i>	48
2.2.5.3.2	<i>Ruang Lingkup Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa</i>	49
2.3	Kerangka Berpikir	61

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian	65
3.2 Jenis Penelitian	66
3.3 Fokus Penelitian	66
3.4 Lokasi Penelitian	67
3.5 Sumber Data	67
3.6 Teknik Pengambilan Data	69
3.7 Validitas Data	74
3.8 Analisis Data	75

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian	78
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	78
4.1.1.1 Letak Geografis dan Gambaran Kota Semarang	79
4.1.1.2 Letak Geografis dan Gambaran Kelurahan Kaligawe	81
4.1.1.3 Kondisi Umum Rusunawa Kaligawe	82
4.1.2 Pengelolaan Rusunawa Kaligawe Berdasarkan Peraturan Perundang- undangan terkait Pengelolaan Rusunawa	84
4.1.2.1 Peraturan Perundang-undangan Terkait Pengelolaan Rusunawa	84
4.1.2.2 Identifikasi Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	91
4.1.2.2.1 Kondisi Umum Rusunawa Kaligawe	91
4.1.2.2.2 Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	92
4.1.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	124
4.2 Pembahasan	128
4.2.1 Pengelolaan Rusunawa Kaligawe Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan terkait Pengelolaan Rusunawa	128
4.2.1.1 Analisis Pengelolaan Rusunawa dalam perspektif Negara Kesejahteraan	128

4.2.1.2 Implementasi Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 dalam Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	134
4.2.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	138
BAB V PENUTUP	
5.1 Simpulan	143
5.2 Saran	144
DAFTAR PUSTAKA	146
LAMPIRAN	152

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Peningkatan Jumlah Penduduk	2
Tabel 1.2.	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Tingkat Kepadatan pada setiap kecamatan di Kota Semarang pada Tahun 2016	8
Tabel 1.3.	Jumlah Penghuni Rumah Susun di Kota Semarang	9
Table 2.1.	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa	60
Tabel 4.1.	Luas Wilayah Kecamatan di Kota Semarang	80
Tabel 4.2.	Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut menurut Kecamatan di Kota Semarang	81
Tabel 4.3.	Daftar Harga Sewa Satuan Unit Rusunawa Kaligawe	92
Tabel 4.4.	Analisis Pengelolaan Rusunawa Kaligawe	139

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Peta Wilayah Kota Semarang	79
Gambar 4.2. Peta Wilayah Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari	82
Gambar 4.3. Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe	91
Gambar 4.4. Jemuran Penghuni di depan rumah dan pagar	95
Gambar 4.5. Binatang Peliharaan di Rusunawa Kaligawe	97
Gambar 4.6. Lapak untuk berjualan di lantai 4 Blok D	98
Gambar 4.7. Kondisi Lantai bawah yang sudah rusak	99
Gambar 4.8. Kondisi Dinding Rusunawa Kaligawe	99
Gambar 4.9. Atap bocor	100
Gambar 4.10. Pintu dan Jendela yang Rusak	102
Gambar 4.11. Pagar Pengaman pada Tangga rusak	102
Gambar 4.12. Pos Keamanan	103
Gambar 4.13. Pagar yang rusak mengakibatkan tidak jelas batas kawasan Rusunawa Kaligawe dengan permukiman di luar Rusunawa	103
Gambar 4.14. Pagar yang Kondisinya masih baik	104
Gambar 4.15. Peralatan Pemadam Kebakaran yang rusak	105
Gambar 4.16. Sampah berserakan di lantai dasar	111

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Rekomendasi Penelitian Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Semarang
- Lampiran 2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Lampiran 3. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Paguyuban Penghuni Rusunawa Kaligawe
- Lampiran 4. Keputusan Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang tentang Perpanjangan Ijin Persewaan atas Satuan Rusunawa Milik Pemerintah Kota Semarang
- Lampiran 5. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Kaligawe
- Lampiran 7. Keputusan Walikota Semarang Nomor 143/237 tentang Penggunaan Tanah Bekas Bengkok /Bondo Desa Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari untuk Pembangunan Rusunawa Kota Semarang
- Lampiran 8. Peta Kelurahan Kaligawe
- Lampiran 9. Tanda Bukti Penerimaan Uang Sewa
- Lampiran 10. Rencana Kerja Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah Pemerintah Kota Semarang Tahun Anggaran 2018
- Lampiran 11. Tata Tertib Penghuni Rusunawa Kaligawe
- Lampiran 12. Tanda Bukti Pembayaran Sewa Rusunawa
- Lampiran 13. Rencana Realisasi Pendapatan Rumah Sewa/ Rumah Susun Sewa Kota Semarang Tahun 2018
- Lampiran 14. Profil Rusun dan Rumah Sewa Kota Semarang

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk nomor empat terbesar di dunia setelah China, India, dan Amerika. Diperoleh data dari hasil sensus penduduk pada tahun 2016 jumlah penduduk Indonesia tercatat sebesar 255.461.700 jiwa atau sekitar 3,44% dari total penduduk di dunia. Dan lebih dari setengah penduduk Indonesia tinggal di Pulau Jawa. Dapat dibayangkan seberapa padatnya penduduk di Pulau Jawa dibandingkan dengan pulau-pulau besar lainnya (<https://www.kemendagri.go.id/artikel/jumlah-penduduk-indonesia-terbesar-ke-empat-dunia-setelah-china-india-dan-amerika>, diakses pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 20.54 WIB).

Pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun semakin meningkat khususnya di kota-kota besar sebagaimana ditunjukkan pada tabel 1.1 yang berisi informasi mengenai data beberapa kota di Pulau Jawa yang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan jumlah penduduk. Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dikarenakan banyak dari kaum urban yang beranggapan bahwa mengadu nasib di kota besar sangat berpeluang besar. Jumlah penduduk yang semakin bertambah begitu cepat mengakibatkan kebutuhan perumahan juga semakin meningkat. Kebutuhan perumahan yang semakin meningkat tersebut tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang akan dijadikan permukiman. Tingginya harga tanah juga diakibatkan karena keterbatasan dari lahan yang tersedia khususnya di daerah perkotaan. Hal lain yang terjadi di kota-kota besar adalah sebagian besar lahan

telah digunakan untuk membangun fasilitas umum dan juga digunakan untuk kawasan industri.

Tabel 1.1 Peningkatan Jumlah Penduduk

Nama Kota	Jumlah Penduduk		
	Tahun 2014	Tahun 2015	Tahun 2016
Semarang	1.584.906	1.595.267	1.729.428
Jakarta Pusat	910.381	914.182	921.334
Bandung	2.470.802	2.481.469	1.490.622
Surabaya	2.833.924	2.848.583	2.943.628
Malang	845.973	851.298	887.443

Sumber : Badan Pusat Statistika

Salah satu alternatif penyelesaian masalah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman adalah dengan pembangunan perumahan secara vertikal ataupun pembangunan rumah struktur bertingkat yang lebih dikenal dengan nama rumah susun, kondominium ataupun apartemen. Dengan adanya pembangunan rumah susun kuantitas penggunaan tanah dapat ditekan sehingga dengan kuantitas tanah yang tidak begitu luas tetapi dapat menyediakan tempat tinggal bagi lebih banyak orang selain itu juga menyediakan lahan terbuka yang lebih luas dan dapat dipergunakan untuk menata kembali. Selain itu pembangunan rumah susun juga dapat mengurangi permukiman kumuh dan menjadikan wilayah kota lebih teratur.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain pangan dan sandang, maka pemenuhan kebutuhan akan rumah menjadi prioritas yang tidak dapat ditangguhkan. Di sisi lain, masyarakat mempunyai kemampuan terbatas untuk mencukupi biaya pengadaan perumahan, karena tidak mampu mendapatkan lahan yang legal di pusat kota, maka Masyarakat Berpenghasilan Rendah menduduki tanah-tanah secara ilegal di sepanjang jalur

kereta api, kuburan, tebing tinggi, pinggiran sungai dan lahan-lahan terlantar lainnya. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya permukiman liar (*squatter*) yaitu lahan yang tidak ditetapkan untuk hunian atau penempatan lahan yang bukan miliknya (Budihardjo, 1997 : 12). Julius Chia, dkk berpendapat bahwa kondisi keuangan sangat berpengaruh dalam kepemilikan rumah dan dalam penentuan pemilihan rumah yang akan dibeli (Chia dkk, 2016: 98). Dalam hal pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan juga kawasan permukiman agar masyarakat mempunyai tempat tinggal serta dapat menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Menurut Bratt permasalahan utama dalam pembangunan perumahan meliputi berbagai aspek diantaranya adalah keterjangkauan (rasio pengeluaran perumahan dengan pendapatan), kecukupan (mencakup kualitas dan kepadatan), kondisi lingkungan, dan ketersediaan. Keterjangkauan menjadi masalah yang utama pada sisi permintaan atau kebutuhan masyarakat akan rumah ataupun tempat tinggal semakin hari semakin bertambah sedangkan ketersediaan lahan perkotaan yang semakin langka merupakan masalah utama di sisi penyediaan. Permasalahan yang dihadapi dalam keterjangkauan yang rendah dengan kelangkaan lahan tentunya akan berimbas pada kualitas hunian (Hendaryono, 2010: 1).

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan amanat dari konstitusi. Di dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hukum tertinggi, norma dasar dan norma sumber dari semua hukum

yang berlaku dalam negara Indonesia, berisikan pola dasae dalam kehiduoan bernegara di Indonesia. Alenia IV Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 antara lain menegaskan bahwa salah satu tujuan nasional negara Indoneisa adalah memajukan kesejahteraan umum. Kesejahteraan umum yang dimaksudkan adalah kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, yang didalamnya terkandung maksud terpenuhinya kebutuhan materiil dan spirituil rakyat Indonesia. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia (Suhadi, 2017: 1).

Selain terdapat di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia, berdasarkan pada Pasal 28H ayat (1) yang mengamanatkan bahwa perumahan dan permukiman adalah hak dasar manusia, dimana setiap orang berhak atas hidup yang sejahtera baik lahir maupun batinnya, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang naik dan sehat. Prinsip mengenai hak dasar ini telah diakomodasi di dalam hak atas perumahan yang diakui sebagai Hak Asasi Manusia (HAM) secara eksplisit dijamin dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak” (Firdaus, 2016: 56).

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta keperibadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia

Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Dalam hal ini negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan bagi seluruh wilayah Indonesia.

Sejalan dengan amanat konsitusi di atas, Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 menetapkan bahwa sasaran pokok pembangunan perumahan dan permukiman jangka panjang adalah terpenuhinya rumah layak huni dan terjangkau, yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memadai yang didukung oleh sistem pembiayaan jangka panjang yang berkelanjutan, efisien dan akuntabel untuk mewujudkan kota tanpa kumuh. Selanjutnya arah kebijakan nasional pembangunan perumahan sesuai dengan isi RPJMN 2015-2019 yaitu meningkatkan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap hunian yang layak, aman, dan terjangkau, serta didukung oleh penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai (Direktorat Rumah Susun, 2015: 7)

Tujuan diadakannya pembangunan rumah susun selain untuk penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan lahan yang terbatas adalah untuk menambah ruang terbuka hijau dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 80% hal tersebut sesuai dengan apa yang ada dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 yaitu tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. Selain tujuan yang telah disebutkan diatas menurut Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan

Permukiman Kumuh yang berada di atas tanah negara merupakan bukti bahwa salah satu tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk menekan berkembangnya perkampungan kumuh di perkotaan.

Landasan hukum yang mengatur tentang penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia adalah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang untuk selanjutnya disebut sebagai Undang-undang Rumah Susun menggantikan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985. Selain itu aturan yang digunakan menjadi landasan pemenuhan perumahan adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggungjawan sehingga pada setiap rumah susun harus dibentuk perhimpunan penghuni tersebut (Parlindungan, 1992: 49).

Kota Semarang menjadi salah satu kota yang mempunyai jumlah penduduk yang bisa dikatakan banyak. Berdasarkan hasil perhitungan penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistika (Badan Pusat Statistika Kota Semarang, 2017: 27) di tahun 2016, jumlah penduduk Kota Semarang tercatat sebesar 1.729.428 jiwa dengan luas wilayah 373,67 km² terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Kecamatan Gayamsari merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk terbesar yaitu dengan jumlah penduduk sebesar 79.394 dengan luas wilayah 6,18 km² dan kepadatan penduduk di Kecamatan Gayamsari

adalah 12.853 tiap km². Dengan penduduk yang banyak maka ketersediaan lahan untuk perumahan dan permukiman juga harus mendukung agar tercapainya tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan. Untuk mengetahui tingkat kepadatan penduduk pada setiap kecamatan di Kota Semarang, akan dijabarkan tingkat kepadatan penduduk di setiap kecamatan melalui tabel 1.2.

Berdasarkan data pada tabel 1.2 dapat dilihat bahwa ada beberapa kecamatan di Kota Semarang yang tingkat kepadatan penduduknya tidak wajar karena terlampau padat dan berada di atas standar dari WHO (*World Health Organization*). Karena pada dasarnya menurut WHO (*World Health Organization*) kepadatan penduduk normal adalah 9.600 jiwa per km². Walaupun secara keseluruhan kepadatan penduduk Kota Semarang masih dalam taraf normal berdasarkan standar dari WHO (*World Health Organization*), namun ada beberapa kecamatan yang kepadatan penduduknya lebih dari 9.600 jiwa per km². Tepatnya ada tujuh kecamatan antara lain adalah Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Gayamsari, Kecamatan Semarang Timur, Kecamatan Semarang Selatan, Kecamatan Pedurungan dan Kecamatan Candisari. Berdasarkan data tersebut dari ketujuh kecamatan yang tingkat kepadatan penduduknya tidak wajar Kecamatan Gayamsari merupakan kecamatan dengan jumlah penduduk yang paling banyak apabila dibandingkan dengan luas wilayahnya.

Tabel 1.2. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Tingkat Kepadatan pada setiap kecamatan di Kota Semarang pada Tahun 2016

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
1.	Mijen	57,55	69.789	1.213
2.	Gunungpati	54,11	109.445	2.023
3.	Banyumanik	25,69	115.994	6.072
4.	Gajahmungkur	9,07	59.960	6.611
5.	Semarang Selatan	5,93	69.684	11.755
6.	Candisari	6,54	75.946	11.613
7.	Tembalang	44,20	194.231	4.394
8.	Pedurungan	20,72	203.866	9.839
9.	Genuk	27,39	110.786	4.045
10.	Gayamsari	6,18	79.394	12.853
11.	Semarang Timur	7,70	74.861	9.722
12.	Semarang Utara	10,97	118.158	10.771
13.	Semarang Tengah	6,14	60.375	9.833
14.	Semarang Barat	21,74	161.054	7.408
15.	Tugu	31,78	32.041	1.008
16.	Ngaliyan	37,99	153.844	4.050
Jumlah		373,70	1.729.428	4.628

Sumber : (Badan Pusat Statistika Kota Semarang, 2017: 30)

Data rumah susun beserta kapasitas penghuni yang diperoleh dari Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sewa pada Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Semarang pada tahun 2018, pembangunan rumah susun di Kota Semarang dimulai sejak tahun 1996, pembangunan rumah susun yang pertama adalah dibangunnya tiga rumah susun sederhana sewa sekaligus diantaranya adalah Rusunawa Pekunden berkapasitas 38 unit yang berada di Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Timur, Rusunawa Plamongan berkapasitas 208 unit berada di Kelurahan Plamongansari Kecamatan Pedurungan, dan Rusunawa Bandarharjo berkapasitas 177 unit yang berada di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara, ketiga Rusunawa tersebut

telah terisi penuh. Kemudian pada tahun 2001 dibangun Rusunawa Karangroto Blok C dengan kapasitas 104 unit tepatnya di Kelurahan Karangroto Kecamatan Genuk dan Rusunawa Bandarharjo Lama berkapasitas 30 unit. Pada tahun 2009 dibangun Rusunawa Kaligawe type 24 yang berkapasitas 384 unit dan 3 yaitu Blok A-C dengan type 21 yang berkapasitas 288 unit dan terletak di Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari. Selanjutnya di tahun 2010 dibangun Rusunawa Karangroto dengan 4 blok dan seluruhnya berkapasitas 384 unit adalah pembangunan Rusunawa Kudu yang dengan 4 blok dan seluruhnya berkapasitas 384 unit. Pada tahun 2015 dibangun Rusunawa Jraakah yang berada di Jalan Stasiun Jraakah Kecamatan Tugu Kota Semarang, Rusunawa Jraakah berbeda dengan rumah susun yang lain perbedaannya terletak pada sasaran penghuni yaitu dikhususkan bagi penghuni lajang. Rusunawa Jraakah terdiri dari lima lantai dan kesemuanya berjumlah 104 unit (Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sewa, 2018). Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah penghuni pada masing-masing rumah susun yang ada di Kota Semarang lihat tabel 1.3.

Tabel 1.3 Jumlah Penghuni Rumah Susun di Kota Semarang

No	Nama Rumah Susun	Lokasi	Kapasitas	Total Unit
1.	Plamongansari	Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan	Lantai 1 : 104 unit Lantai 2 : 104 unit	208 unit
2.	Pekunden	Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah		38 unit
3.	Karangroto Blok C Karangroto Blok A,B,C, dan D	Kelurahan Karangroto, Kecamatan Genuk	Lantai 1 : 52 unit Lantai 2 : 52 unit Lantai 2: 24 unit Lantai 3 : 24 unit Lantai 4 : 24 unit Lantai 5 : 24 unit	488 unit

4.	Bandarharjo Blok A dan B Bandarharjo 1 (Lama)	Kelurahan Badarharjo Kecamatan Semarang Utara	Lantai 2 : 60 unit Lantai 3 : 62 unit Lantai 4 : 61 unit Lantai 1 : 10 unit Lantai 2 : 12 unit Lantai 3 : 8 unit	213 unit
5.	Kaligawe Blok A, B, dan C Kaligawe Blok D, E,F, dan G	Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari	Lantai 2 : 32 unit Lantai 3 : 32 unit Lantai 4 : 32 unit Lantai 2 : 24 unit Lantai 3 : 24 unit Lantai 4 : 24 unit Lantai 5 : 24 unit	672 unit
6.	Kudu Blok A, B, C, dan D	Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk	Lantai 2 : 24 unit Lantai 3 : 24 unit Lantai 4 : 24 unit Lantai 5 : 24 unit	384 unit
7.	Jrakah	Jalan Stasiun Jrakah, Kecamatan Tugu, Kota Semarang	Lantai 1 : 16 unit Lantai 2 : 22 unit Lantai 3 : 22 unit Lantai 4 : 22 unit Lantai 5 : 22 unit	104 unit

(Sumber : UPTD Rumah Susun Sewa Kota Semarang, 2018)

Berdasarkan data mengenai rumah susun yang ada di Kota Semarang tersebut peneliti ingin meneliti tentang pengelolaan Rusunawa Kaligawe karena dari sekian banyak rumah susun yang ada di Kota Semarang, Rusunawa Kaligawe merupakan rumah susun dengan kapasitas penghuni paling banyak dibandingkan dengan rumah susun yang lainnya. Selain itu diperoleh berita dari media informasi bahwa pada satu tahun terakhir di Rusunawa Kaligawe sudah dua kali terjadi kecelakaan jatuhnya anak penghuni rumah susun dari lantai tiga Rusunawa Kaligawe, dan yang terakhir terjadi pada bulan April 2017 korban jatuh dari lantai tiga blok C karena keadaan pagar besi pembatas rusak (<https://regional.kompas.com/read/2017/04/07/17273281/lagi.bocah.5.tahun.terjatuh.dari.lantai.3.rusunawa.kaligawe.semarang>, diakses pada 28 Maret 2018 pada pukul 01.32 WIB). Selain itu adanya pengaduan penghuni Rusunawa Kaligawe

kepada Wali Kota Semarang terkait kerusakan-kerusakan yang ada di Rusunawa Kaligawe. Hal tersebut yang melatarbelakangi peneliti ingin mengetahui lebih mendalam bagaimana pengelolaan Rusunawa Kaligawe. Penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih spesifik tentang pengelolaan Rusunawa Kaligawe saja. Karena dari hasil pengamatan awal yang dilakukan peneliti, diperoleh informasi bahwa pengelolaan Rusunawa Kaligawe tidak sesuai dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana yaitu memberikan hunian yang layak, sehat dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Dalam penyelenggaraan rumah susun sangatlah penting diperhatikan mengenai pengelolaannya agar dapat mengetahui apakah dengan adanya rumah susun tersebut dapat mencapai tujuan awal dibangunnya rumah susun tersebut yaitu untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adapun peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum tentang pengelolaan rumah susun antara lain adalah Undang-undang Rumah Susun, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang. Tidak hanya di Indonesia saja bahkan menurut Donoso dan Marja di Persewaan Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang Kolombia dan juga di Equador tujuan utama dari adanya kebijakan perumahan adalah tersedianya rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Akan tetapi faktor dari pemeliharaan properti bersama ataupun kepemilikan bersama yang menjadi masalah tidak tercapainya tujuan tersebut. Karena dalam hal pemeliharaan bagian bersama sering diabaikan dengan

alasan sosial dan ekonomi karena kualitas dari rumah yang kurang dan membuat perawatannya menjadi lebih mahal (Donoso dan Marja, 2016: 2).

Dari adanya semua peraturan yang mengatur tentang pengelolaan rumah susun tersebut kesemuanya itu mempunyai tujuan utama yang sebenarnya adalah untuk mewujudkan keadilan sosial bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk tetap dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Dan tidak hanya sebatas tempat tinggal saja yang diperoleh akan tetapi tempat tinggal yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Walaupun dalam hal ini tempat tinggal yang dimaksud adalah rumah susun sederhana sewa, yang pada dasarnya masyarakat yang menempati hanya sekedar menempati dengan sistem sewa bukan hak milik akan tetapi juga harus ditumbuhkan jiwa memiliki dengan rumah tempat tinggalnya agar penghuni tetap merawat baik satuan unit yang ditempatinya maupun lingkungan tempat tinggalnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti mengambil judul Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe dalam Kajian Sosio-Legal. Peneliti ingin mengkaji lebih dalam mengenai pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe dalam perspektif keilmuan hukum maupun diluar keilmuan hukum.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ini ditujukan untuk memberikan gambaran dalam skripsi ini, penulis perlu mengidentifikasi masalah yang akan diteliti berkaitan dengan judul yang penulis tentukan, diantaranya:

1. Pentingnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa agar adanya rumah susun tetap dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak.

2. Faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa.

1.3 Pembatasan Masalah

Guna mencegah ketidakjelasan pembahasan masalah, maka penulis perlu membatasi masalah yang diteliti, meliputi:

1. Pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang sesuai dengan ruang lingkup pengelolaan.
2. Ruang lingkup pengelolaan yang dimaksud sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2007 dan juga sesuai dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diuraikan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe ditinjau dengan konsep negara kesejahteraan?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut, dapat diuraikan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis bagaimana pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe dikaji dengan konsep negara kesejahteraan.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada tujuan penelitian di atas, diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut :

1.6.1 Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman berupa informasi di bidang perumahan tentang pengelolaan rumah susun khususnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa milik pemerintah daerah. Selain itu dapat memperluas pandangan ilmiah apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

1.6.2 Secara Praktis

1. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta meningkatkan kemampuan dalam bidang ilmu hukum dan penulisan karya ilmiah, utamanya yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa.

2. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan kepustakaan yang berupa informasi tambahan yang berguna bagi masyarakat dan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang mempunyai permasalahan khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Selain itu penelitian ini diharapkan menjadi rujukan untuk dapat lebih mengkritisi kesadaran hukum dan juga dapat menambah wawasan di bidang

pengelolaan rumah susun sederhana sewa, dan menambah wawasan masyarakat khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentang hak dan kewajiban sebagai penghuni.

3. Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna dalam memberikan pertimbangan untuk pengambilan kebijakan, khususnya bagi Pemerintah Kota Semarang dalam pembentukan kebijakan mengenai pengelolaan rumah susun sederhana sewa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai bahan untuk pertimbangan dalam penelitian ini dan akan dicantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang ada kaitannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti.

Penelitian yang pertama “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat” merupakan Tesis Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro oleh Mokh Subkhan, penelitian ini dilakukan pada tahun 2008 dan bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menyebabkan ketidakefektifan dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Penyebab terjadinya ketidakefektifan pengelolaan Rusunawa antara lain:

- a) Kurangnya solidaritas antar penghuni Rusunawa untuk menggunakan fasilitas umum yang ada secara bersama-sama.
- b) Kurang adanya motivasi dari penghuni Rusunawa untuk meningkatkan taraf perekonomian keluarga.
- c) Rusunawa mempunyai nilai ekonomi yang tinggi sehingga sering terjadi penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu.
- d) Pengelolaan Rusunawa Cengkareng menunjukkan bahwa kurangnya peran organisasi dalam hal sosialisasi penggunaan fasilitas umum bersama sehingga fasilitas tersebut tidak digunakan dengan semestinya secara baik.

- e) Kurangnya koordinasi yang tercipta dengan pihak yang terlibat dalam hal sewa menyewa misalnya mengenai pengaturan sewa, pemasaran Rusunawa dan sosialisasi kepada masyarakat.
- f) Tidak ada sanksi yang tegas bagi penyewa Rusunawa yang tidak taat administratif.

Penelitian yang kedua, “Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Sewa Kota Surakarta” merupakan skripsi Program Sarjana Ilmu Sosial dan Politik Jurusan Ilmu Administrasi Universitas Sebelas Maret pada tahun 2012 yang dilakukan oleh Febriana Susanti. Dalam penelitian yang dilakukan Febriana Susanti ini menjelaskan bahwa pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Sewa Kota Surakarta agar bangunan Rusunawa dapat berdayaguna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan serta memenuhi aspek yang telah ditetapkan sebagai kontribusi bagi Pemerintah Kota Surakarta maka diperlukan pengelolaan yang baik. Tanggungjawab terkait pengelolaan Rusunawa sepenuhnya ada pada Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Sewa Kota Surakarta. Di dalam penelitian tersebut pengelolaan itu terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan dan pengawasan. Dari hasil penelitian tersebut, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa oleh UPTD Rumah Sewa dilakukan secara terus menerus yaitu pada saat perencanaan pembangunan Rusunawa, pengorganisasian dalam pengelolaannya, penggerakkan orang-orang yang terlibat didalam pengelolaan tersebut sampai dengan tahap pengawasan Rusunawa. Dalam pelaksanaannya pengelolaan Rusunawa di

Kora Surakarta tidak terlepas dari masalah pembayaran sewa (nunggak) dan pemindahtanganan hak sewa yang dilakukan oleh penghuni Rusunawa.

2. Pengelolaan Rusunawa di Kota Surakarta menjadi dasar untuk pencapaian program Rusunawa sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
3. MCK lebih nyaman, tersedianya lahan parkir, area hijau dan tempat pembuangan sampah serta adanya pertemuan warga Rusunawa yang berguna untuk menjalin kekeluargaan antar sesama warga Rusunawa.

Penelitian yang ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Sugianto Tangan di dalam Tesis pada Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro pada tahun 2010 yang berjudul “Evaluasi Pengelolaan Sistem Sanitasi Rumah Susun Bidaracina Jakarta Timur” dalam penelitian tersebut mendapatkan hasil penelitian yang kemudian disimpulkan bahwa pertumbuhan pembangunan rumah susun di Jakarta tidak diimbangi dengan kemampuan pengelolaan rumah susun itu sendiri. Dari rumah susun yang sudah dibangun menunjukkan bahwa operasi dan pemeliharaan sistem sanitasi rumah susun masih rendah, hal yang demikian ini mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan dan pelayanan rumah susun. Hasil penelitian terserbut disimpulkan bahwa prosedur teknis dan operasional pengelolaan sistem sawawانيتasi yang ada di rumah susun tidak berjalan dengan baik karena tidak sesuai dengan petunjuk teknis operasional dan pemeliharaan. Hal tersebut dibuktikan antara lain dengan sering terjadi terhambatnya saluran pipa, sistem bak kontrol sudah tidak berfungsi, sistem pembuangan tinja dari satuan rumah susun tidak melalui suatu proses pengelolaan tetapi langsung ke badan air sungai

Ciliwung sehingga sering tercium bau tidak sedap dilingkungan sekitar tentunya akan sangat mengganggu. Dalam rangka pengelolaan serta penyelenggaraan sanitasi dengan melihat kejadian-kejadian yang terjadi seperti apa yang telah dijabarkan di atas maka pemerintah daerah yang tindak lanjut yang lebih tegas. Selain itu dalam hal pengelolaan fisik bangunan juga masih kurang optimal. Sehingga penelitian ini penting untuk mengetahui bagaimana dan seperti apa yang terjadi mengenai pengelolaan di Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe. Dari hasil pengamatan awal peneliti memperoleh informasi bahwa pengelolaan fisik bangunan benda bersama yang dalam hal ini erat kaitannya dengan sarana dan prasarana yang rusak dan tidak kunjung diperbaiki, dalam hal ini peneliti ingin mengetahui apa yang terjadi mengenai pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe mengapa hal yang demikian bisa terjadi.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Sistem Pertanahan Dalam Tinjauan Negara Kesejahteraan

2.2.1.1 Indonesia dan Konsep Negara Kesejahteraan

Negara kesejahteraan (*welfare state*) disebut sebagai negara dalam arti materiil. Menurut R. Kranenburg sebagaimana dikutip oleh Bernard Limbong, dalam negara kesejahteraan negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan golongan tertentu, namun seluruh rakyat (Suhadi, 2017: 2).

Menurut pendapat Mahfud MD kewajiban untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum merupakan konsekuensi logis dari negara kesejahteraan (*welfare state*) atau konsep negara hukum yang dinamis sejak awal abad XX.

Dalam konsep negara kesejahteraan, pemerintah diharuskan menyelenggarakan kegiatan-kegiatan guna menjamin kesejahteraan umum. Pemerintah bukan lagi sebagai penjaga malam atau pelaksana kehendak masyarakat yang diputuskan secara liberal, tetapi pemerintah harus aktif mengambil inisiatif untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum (Mahfud MD, 2009:136).

Dalam hal mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat yang berperan sangat penting adalah negara, dan yang menyelenggrakannya adalah Pemerintah. Jadi peran pemerintah disini melayani masyarakat dalam mencapai kesejahteraan yang bukan hanya tekstual yang tercantum dalam konstitusi maupun seluruh peraturan perundang-undangan yang tertulis tetapi benar-benar dirasakan oleh rakyat secara keseluruhan.

Kehendak untuk mewujudkan kesejahteraan umum ini oleh para pendiri negara telah dirumuskan tegas sebagai cita-cita negara dan tujuan nasional yang sekaligus merupakan tujuan dan fungsi negara (Suhadi, 2017: 2). Cita-cita negara Indonesia adalah sebagaimana telah dirumuskan dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 alenia kedua. Cita-cita negara Indonesia adalah menjadi negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Sedangkan tujuan yang merupakan fungsi negara Indonesia telah dirumuskan di dalam Pembukaan Undnag-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia keempat dengan rumusan sebagai berikut:

... untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial ...

berdasarkan rumusan tersebut menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara kesejahteraan yang menjadikan kesejahteraan seluruh rakyat menjadi prioritas.

Sedangkan menurut Arif Hidayat yang menyebutnya dengan negara kemakmuran, konsep negara kemakmuran atau *welfare state* negara mengabdikan sepenuhnya kepada masyarakat. Dalam negara kemakmuran negara adalah alat satu-satunya untuk menyelenggarakan kemakmuran rakyat. Jadi pada tipe negara kemakmuran ini tugas daripada negara adalah semaksimal mungkin menyelenggarakan kemakmuran. *Welfare State* atau negara kesejahteraan adalah negara pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat nya harus didasarkan pada lima pilar kenegaraan, yaitu : Demokrasi (*democracy*), Penegakan Hukum (*Rule of Law*), perlindungan Hak Asasi Manusia (*Fundamental Liberties*) , Keadilan Sosial (*Social Justice*) dan anti diskriminasi (*Equality Before the Law*) (Hidayat, 2014:170-172).

Di Indonesia konteks kesejahteraan sosial dapat dimaknai dengan terpenuhinya kebutuhan setiap individu atau rakyat dalam berbagai aspek kehidupan yaitu dalam hal material, spiritual maupun sosial. Kesejahteraan sosial dalam penanganan dan pemberian permukiman yang layak huni terdapat di dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Selain di dalam Undang-undang Dasar 1945 terdapat juga di dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia,

bahwa : “ setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.

Konsep negara kesejahteraan selain terdapat dalam rumusan Undang-Undang Dasar 1945 tepatnya pada Pasal 33 ayat (1-4) terdapat juga di dalam TAP MPR RI Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang menyebutkan bahwa visi pembangunan Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Masyarakat dikatakan sejahtera jika masyarakat tersebut telah mengalami peningkatan kualitas hidup yang layak, bermartabat, dengan penekanan utama pada terpenuhinya kebutuhan pangan, sandang, papan, kesehatan, pendidikan dan lapangan kerja (Suhadi, 2011: 70)

Mengacu pada pendapat para ahli di atas penulis menyimpulkan bahwa apabila suatu negara telah menyatakan dirinya adalah negara kesejahteraan atau negara kemakmuran maka seharusnya seluruh kegiatan pemerintahan, kegiatan pembangunan ataupun seluruh regulasi yang dibuat oleh lembaga negara yang berwenang ditujukan untuk kesejahteraan seluruh rakyat dan dalam hal ini rakyat harus menjadi prioritas agar terjamin kesejahteraannya.

Dalam paham negara kesejahteraan permasalahan mengenai kemiskinan, ketidakmerataan pembangunan, ketimpangan sosial yang ada dalam masyarakat seharusnya ada penanganan dan harus sesegera mungkin terselesaikan. Hanya saja dalam pemenuhan kebutuhan setiap warga negara yang dimaksud disini adalah rakyat yang dilakukan oleh Pemerintah sebagai lembaga yang bertanggungjawab untuk terpenuhinya setiap kebutuhan rakyat sering banyak kendala yang menyebabkan tujuan dari negara kesejahteraan sendiri tidak tercapai. Tetapi

permasalahan kemiskinan, ketimpangan sosial, ketidakmerataan pembangunan tidak hanya terbatas pada pemenuhan kebutuhan di bidang ekonomi, pendidikan, ketersediaan fasilitas kesehatan, infrastruktur dan lingkungan. Karena pada dasarnya setiap orang pada dasarnya telah memiliki hak dasar sebagai warga negara tentunya sesuai dengan amanat konstitusi.

2.2.1.2 Hukum Sebagai Sarana Pembangunan

Hukum pembangunan menurut pendapat Mochtar Kusumaatmaja terdapat dua aspek yang melaterbelakangi munculnya teori hukum pembangunan ini, aspek yang pertama adalah adanya asumsi bahwa hukum tidak dapat berperan, bukan menghambat perubahan masyarakat. Aspek yang kedua, dalam kenyataan di masyarakat Indonesia telah terjadi perubahan alam pemikiran masyarakat kearah hukum modern.

Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan pada masanya. Untuk mencapai sebuah ketertiban di masyarakat diusakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban (Limbong, 2011: 80).

Sedangkan fungsi dari hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja di dalam masyarakat yang sedang membangun tidak cukup hanya untuk menjamin sebuah kepastian dan ketertiban, akan tetapi hukum diharapkan dapat berfungsi lebih dari pada itu yaitu sebagai sarana pembaruan masyarakat atau sering di sebut "*law as tool of social engineering*" atau sarana pembangunan (Kusumaatmadja, 2002: 51).

2.2.1.3 Pembangunan Sosial

Suharto berpendapat bahwa permasalahan yang sangat krusial saat ini adalah adalah pembangunan sosial dan juga ekonomi. Kemiskinan dan pengangguran yang semakin meluas dan sangat mudah sekali ditemukan di negara-negara yang menganggap keberhasilan membangun ekonomi, taknologi dan industri. Hal ini terjadi karena adanya disintegrasi antara pembangunan ekonomi dan pembangunan sosial telah terjadi, sehingga golongan masyarakat mayoritas bawah di suatu negara menjadi tumbal dari pilihan kebijakan pembangunan ekonomi tersebut. Pembangunan ekonomi yang memarjinalkan golongan-golongan yang tidak memiliki akses terhadap kebijakan, pembangunan, proses politik, serta sumber-sumber ekonomi yang ada (Hardani, 2016: 17).

Berdasarkan pernyataan diatas maka seharusnya permasalahan yang dihadapi harus segera diselesaikan. Dalam penyelesaian permasalahan-permasalahan sosial dan ekonomi dapat di selesaikan dengan 3 agenda besar antara lain:

1. Pengentasan Kemiskinan
2. Perluasan kerja produktif dan pengurangan pengangguran
3. Peningkatan integritas sosial.

2.2.2 Pemenuhan Kebutuhan Perukiman dan Perumahan

2.2.2.1 Pengertian dan Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman

2.2.2.1.1 Pengertian Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan perumahan dan

kawasan permukiman tepatnya sesuai yang terdapat di dalam Pasal 1 angka 1 sebagai berikut:

“satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pengadaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Sebagaimana yang Suhadi kemukakan bahwa:

“In the context of spatial planning, the plan is political will. The plan will not work without the political forces that support it. Apart from that the plan is an instrument that aims to improve the welfare and conditions of the community. Therefore, it is an error when the noble purpose spatial plan appeared to be a mere formality document “ (Suhadi dkk, 2017: 18).

Suhadi berpendapat bahwa dalam perencanaan tata ruang, yang direncanakan tidak jauh dari politik. Dalam rencana tata ruang tidak akan berhasil tanpa kekuatan politik yang mendukung. Tujuan adanya rencana tata ruang tersebut tidak lain adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kondisi masyarakat. Sangat disayangkan ketika rencana tata ruang hanya menjadi dokumen untuk formalitas belaka saja.

Menyelenggaraan kawasan permukiman mempunyai tujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat

kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

Sedangkan yang dimaksud dengan perumahan menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Pemenuhan kebutuhan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan kewajiban dari Pemerintah.

2.2.2.1.2 Tujuan Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Tujuan dari adanya pembangunan ataupun pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman sebagaimana terdapat di dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tujuannya adalah sebagai berikut:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Menurut Blang tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung

kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosial. Pembangunan perumahan dan permukiman meliputi pembangunan perumahan di atas kawasan yang telah ditata dan direncanakan dengan baik dengan dilengkapi prasarana fasilitas lingkungan yang baik (Azis, 2013: 24).

Selain untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, pembangunan perumahan dan permukiman sebaiknya harus tetap memperhatikan apa yang ada di dalam perumahan dan permukiman sudah mencukupi dalam hal fasilitas, sarana dan prasarana. Karena dengan terpenuhinya fasilitas, sarana dan prasarana tujuan penyediaan tempat tinggal yang layak akan tercapai dan tidak semata-mata hanya memenuhi unsur pokok yaitu hanya tempat tinggal saja tanpa memperhatikan aspek yang lain.

2.2.2.2 Landasan Hukum Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Permukiman

Ketentuan mengenai isi dari Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 secara jelas menjamin setiap orang untuk mendapatkan hak hidup secara sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Hak untuk mendapatkan tempat tinggal telah dijamin oleh konstitusi karena pada dasarnya tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan keperibadian bangsa serta sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjatidiri, mandiri dan produktif (Suhadi, 2017: 3).

Selain dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia tentunya banyak sekali peraturan perundang-undangan yang mengatur lebih spesifik mengenai pengadaan ataupun pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Berikut

adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengadaan perumahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman :

1. Undang-undang Pokok Perumahan Nomor 1 Tahun 1964;
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
5. Undnag-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentnag Bangunan Gedung;
6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
7. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentng Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/PRT/2007 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2.2.2.3 Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pemerintah adalah segenap alat perlengkapan negara atau lembaga-lembaga kenegaraan yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai tujuan suatu negara. Keseluruhan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah adalah dalam rangka melaksanakan tugas negara sehingga pemerintah sering juga disebut sebagai representasi suatu negara (Labolo, 2007: 24).

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (22) Undang-undang Rumah Susun yang dimaksud dengan Pemerintah adalah Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut sebagai pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Semantara pengertian pemerintah daerah adalah gubernur, bupati ataupun walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab dari pemerintah dan dilaksanakan oleh setiap orang yang mendapatkan kemudahan dan atau bantuan pemerintah.

2.2.2.4 Program Pemerintah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Permukiman

Pemenuhan kebutuhan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan kewajiban dari Pemerintah. Wujud nyata pemenuhan kebutuhan tersebut sudah disebutkan di dalam Pasal 54 ayat (3), dilakukan dengan jalan berupa:

1. subsidi perolehan rumah;
2. stimulan rumah swadaya;

3. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan perpajakan;
4. perizinan;
5. asuransi dan penjaminan;
6. penyediaan tanah;
7. sertifikat tanah; dan/atau
8. prasaarana, sarana dan utilitas umum.

Strategi kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman pada Tahun

2015-2019 (Direktorat Perkotaan Perumahan dan Permukiman, 2017: 3) :

- a. Peningkatan peran fasilitasi pemerintah dan pemerintah daerah serta peningkatan tata kelola dan keterpaduan dalam penyediaan perumahan
- b. Penyempurnaan sistem pembiayaan perumahan dan pola subsidi
- c. Peningkatan peran BUMN yang terkait dengan penyediaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah termasuk *land banking* untuk perumahan
- d. Peningkatan efektifitas dan efisiensi manajemen lahan dan hunian di perkotaan
- e. Pengembangan sistem karir perumahan (*housing career system*) sebagai dasar penyelesaian angka kekurangan rumah
- f. Pemanfaatan teknologi dan bahan bangunan yang aman dan murah serta pengembangan implementasi konsep rumah tumbuh (*incremental housing*)
- g. Penyediaan layanan air minum dan sanitasi layak yang terintegrasi dengan penyediaan dan pengembangan perumahan
- h. Revitalisasi dan pengembangan industrialisasi perumahan

Berdasarkan pada rancangan awal dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional atau disingkat RPJMN pada tahun 2015-2019 pembangunan infrastruktur / prasarana dasar antara lain perumahan, memiliki sasaran yaitu penyediaan hunian yang layak untuk 18,6 juta rumah tangga berpenghasilan rendah (Suhadi, 2017: 17) yaitu:

1. pembangunan baru untuk 9 juta rumah tangga,
2. perumahan swadaya untuk 5,5 juta rumah tangga, dan
3. pembangunan rumah susun sederhana sewa untuk 514.976 rumah tangga,
4. peningkatan hunian sebanyak 9,6 juta rumah tangga

Dalam program pembangunan perumahan rakyat yang menjadi sasaran adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat golongan menengah atas (Non-MBR). Dimana pembangunan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah akan dilakukan oleh Perum Perumnas dan pembangunan rumah untuk Masyarakat golongan menengah atas dilakukan oleh pihak swasta. Program pembangunan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah diwujudkan dalam skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang berupa bantuan uang muka atau subsidi bunga KPR.

Strategi yang akan dilaksanakan berdasarkan target RPJMN 2015-2019 adalah sebagai berikut:

1. pembangunan rumah layak huni, yang diantaranya berdasarkan target tapak layak huni yang difasilitasi melalui bantuan PSU rumah umum sebanyak 676.950 unit.
2. Fasilitas bantuan stimulan pembangunan baru rumah swadaya sebanyak 250.000 unit.
3. Fasilitas bantuan stimulan peningkatan kualitas rumah swadaya sebanyak 1.500.000 unit.
4. Pembangunan Rumah Khusus di daerah pasca Khusus di daerah pasca bencana/konflik, aritim dan perbatasan negara yang dilengkapi PSU pendukung sebanyak 50.000 unit.
5. Pembangunan Rumah Susun untuk MBR yang dilengkapi dengan PSU pendukung sebanyak 50.000 unit.

2.2.3 Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

2.2.3.1 *Pengertian, Dasar Hukum Dan Unsur-Unsur Sewa Menyewa*

Secara normatif ketentuan mengenai sewa menyewa terdapat di dalam buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tepatnya terdapat di dalam Pasal 1548 yang berbunyi : "sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dari uraian Pasal 1548 KUHPer tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa itu dilakukan oleh dua belah pihak dimana satu pihak itu pemilik barang dan pihak lainnya adalah penikmat barang. Dalam hal ini pemilik barang hanya sekedar memberikan kenikmatan atas barang yang dimilikinya tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu dengan kata lain pemilik barang hanya menyerahkan kekuasaan atas barang yang dimilikinya kepada penyewa. Dari adanya sewa menyewa tersebut barang yang diserahkan bukan hak milik dari barang tersebut melainkan hanya sebatas penguasaan atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak, jadi dengan demikian hak milik barang yang diperjanjian tetap berada pada pihak yang menyewakan atau pemilik barang.

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa hak milik atas barang yang disewakan tetap berada ditangan pihak yang menyewakan dan pada hakekatnya keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung secara terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil barang itu pasti akan kembali lagi kepada pemilik barang (Prodjodikoro, 2009: 49).

Selain menurut Pasal 1548 KUHPerdata sebagaimana yang telah disebutkan diatas, beberapa sarjana juga mempunyai pendapat mengenai perjanjian sewa menyewa diantaranya adalah yang pertama menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan ,

menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (Harahap, 1986: 220).

Salim H.S menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa mempunyai beberapa unsur-unsur, unsur-unsur perjanjian sewa menyewa tersebut antara lain (Salim, 2006: 59):

1. Adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa (subjek);
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian);
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu barang tertentu;
5. Adanya kewajiban penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Berdasarkan dari unsur-unsur yang telah disebutkan tersebut terdapat adanya subjek, objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan subjek yang telah ada dalam perjanjian tersebut.

2.2.3.2 Hak dan Kewajiban Penyewa dan Yang Menyewakan

Dalam perjanjian sewa menyewa yang menjadi subjek adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dalam sebuah perjanjian sewa menyewa adalah barang, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut barang yang halal.

Berdasarkan subjek dalam perjanjian sewa menyewa masing-masing pihak tentunya mempunyai hak dan juga kewajiban. Hak dan kewajiban pihak dalam perjanjian sewa menyewa dijelaskan dalam KUHPdata sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban yang harus dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa (Pasal 1550 Ayat (1) KUHPerduta);
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 Ayat (2) KUHPerduta);
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 Ayat (3) KUHPerduta);
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerduta);
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerduta).

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Adapun hak yang diperoleh pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sedangkan yang kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa antara lain:

- a. Memakai barang sewa seperti kepunyaan sendiri dan berkewajiban untuk merawatnya;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerduta);

- c. Memakai dan memelihara dengan baik barang yang telah disewanya (Pasal 1560 KUHPerduta);
- d. Memakai barnag yang disewanya menurut tujuan sebenarnya dan semestinya (Pasal 1560 KUHPerduta);
- e. Tidak melakukan ruahan yang tetap terhadap barang yang disewa tanpa seizin pemiliknya;
- f. Tidak menyewakan lagi barang yang sedang disewanya kepada pihak lain kecuali bila yang disewa itu adalah sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka penyewa diperbolehkan menyewakan lagi sebagian dari rumah itu, misalnya dengan menerima indekost atau sebagainya (Pasal 1560 KUHPerduta);
- g. Mengembalikan barang yang disewa itu kepada pemiliknya bila jangka waktu sewanya telah berakhir dalam keadaan yang paling tidak sama dengan keadaannya semula seperti pada waktu barang itu mulai disewa.

2.2.3.3 Larangan-larangan Bagi Pihak Yang Menyewakan

Larangan- larnagan dalam perjanjian sewa menyewa bagi pihak yang menyewakan terdapat didalam Pasal 1579 dan 1555 KUHPerduta, antara lain:

1. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri bangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1579 KUHPerduta);
2. Pihak yang menyewakan dilarang mengubah wujud maupun susunan barang yang disewakan. Pengecualian hal ini adalah Pasal 1555 KUHPerduta yang menyatakan bahwa: “Jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai

berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya berapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya.

2.2.3.4 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 sampai 1580 KUHPerdara. Akan tetapi secara umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, dimana salah satu unsur sewa menyewa adalah adanya jangka waktu, maka secara umum sewa menyewa berakhir dengan jangka waktu tertentu (Halim, 1986: 161). Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

Apabila dalam perjanjian sewa menyewa hanya berlangsung secara lisan saja maka berdasarkan Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak telah memenuhi kewajibannya”.

2.2.4 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe

2.2.4.1 Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa pada Rusunawa Kaligawe

Dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek satuan rumah susun sederhana sewa khususnya yang berada di lingkup wilayah Kota Semarang diatur dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang. Di dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa yang menjadi objek adalah rumah sewa milik

Pemerintah Daerah yaitu rumah sewa deret dan juga rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

2.2.4.2 Hak, Kewajiban, dan Larangan Penghuni

Dengan adanya Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang terdapat hak, kewajiban maupun larangan yang ditujukan kepada Penghuni tepatnya terdapat dalam Pasal 7 untuk hak-hak yang dimiliki Penghuni, Pasal 8 yang mengatur tentang kewajiban yang dimiliki Penghuni dan pada Pasal 9 mengatur tentang larangan-larangan.

1. Hak-hak yang dimiliki Penghuni Rumah Sewa:
 - a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
 - b. menggunakan dan/atau memakai fasilitas barang dan benda bersama;
 - c. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
 - d. mendapatkan layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada;
 - e. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
 - f. mempunyai hak berusaha dan melakukan kegiatan ekonomi lainnya di lingkungan Rumah Sewa sesuai lokasi yang telah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - g. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.
2. Kewajiban yang dimiliki Penghuni Rumah Sewa:

- a. membayar uang muka retribusi sewa rumah sebesar 3 (tiga) bulan retribusi sewa rumah yang ditetapkan;
- b. membayar retribusi sewa rumah dan segala iuran yang ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih, PBB dan biaya lain yang menjadi tanggung jawabnya;
- d. menjaga kebersihan, ketertiban dan keamanan lingkungan;
- e. memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas bersama;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. mentaati dan mematuhi ketentuan tata tertib yang telah ditetapkan;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada Dinas melalui Kepala UPTD pada saat berakhirnya perjanjian penghunian dan/atau apabila terjadi pemutusan kontrak/perjanjian;
- j. menciptakan lingkungan kehidupan yang harmonis;
- k. mengatur parkir bagi penghunian yang meletakkan kendaraannya di lokasi yang telah ditetapkan;
- l. melapor kepada ketua lingkungan (RT) apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- m. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada Ketua Lingkungan (RT) setempat dalam waktu 1x24 jam; dan
- n. mengikuti pelatihan, bimbingan dan penyuluhan yang dilaksanakan oleh Dinas melalui UPTD secara sukarela.

3. Larangan-larangan yang dimiliki Penghuni Rumah Sewa:
- a. memindahkan hak sewa kepada orang lain dengan alasan apapun;
 - b. merubah seluruh dan atau sebagian ruangan dan atau bentuk bangunan Rumah Sewa tanpa ijin tertulis dari Kepala Dinas;
 - c. menyewa/menempati lebih dari 1 (satu) unit hunian;
 - d. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
 - e. mengisi unit hunian melebihi ketentuan tata tertib penghunian;
 - f. merusak fasilitas bersama yang ada dilingkungan Rumah Sewa;
 - g. menambah/merubah instalasi listrik, air dan sarana lainnya tanpa ijin tertulis dari Kepala Dinas;
 - h. menjemur di luar tempat yang telah ditetapkan/disediakan;
 - i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias di dalam aquarium;
 - j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan serta membuang sampah tidak pada tempatnya;
 - k. menyimpan atau meletakkan barang/benda dikoridor, tangga/tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama dan membahayakan penghuni lain;
 - l. meletakkan barang-barang melampaui batas/kekuatan daya dukung lantai yang ditentukan; dan
 - m. mengadakan kegiatan organisasi di lingkungan Rumah Sewa yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun

Pembangunan rumah susun yang dilakukan oleh Pemerintah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan khususnya di perkotaan, karena pada

dasarnya di perkotaan ketersediaan lahan untuk perumahan semakin berkurang sedangkan kebutuhan akan rumah semakin meningkat seiring bertambahnya penduduk di perkotaan setiap tahunnya. Kepadatan penduduk di wilayah perkotaan diakibatkan karena banyak masyarakat yang beranggapan bahwa peluang untuk mendapatkan kehidupan yang layak sangat besar. Tujuan pembangunan rumah susun tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan perumahan saja akan tetapi untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dan tentunya sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

2.2.5.1 Pengertian, Klasifikasi, Asas dan Tujuan Rumah Susun

2.2.5.1.1 Pengertian Rumah Susun

Pengertian atau istilah rumah susun, kondominium merupakan istilah yang bersasal dari Hukum Romawi. Istilah kondominium terdiri atas dua suku kata yaitu kata *co* yang berarti bersama-sama dan *dominium* berarti hak milik (Eddy, 2010: 19), jadi dari peristilahan tersebut disimpulkan yang dimaksud dengan condominium adalah hak milik bersama ataupun hak kepemilikan bersama-sama.

Sedangkan yang dimaksud dengan rumah susun pada Undang-undang Rumah Susun yang terbaru yaitu Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 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”.

Jadi dapat dikatakan bahwa rumah susun merupakan pengertian yuridis yang mempunyai bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang dalam penggunaannya bersifat hunian maupaun bukan hunian. Yang secara mandiri maupun terpadu merupakan satu kesatuan sistem pembangunan. Rumah susun adalah bangunan yang untuk menampung sekumpulan manusia dari bermacam kalangan yang terorganisir kedalam suatu wadah dengan pertimbangan kehidupan manusia hidup secara layak secara horizontal dan vertikal dengan sistem pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan (Yordan dkk, 2014: 5).

Yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, bagian bersama merupakan struktur bangunan yang tidak terpisah dari bangunan rumah susun, bagian bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun akan tetapi merupakan hak bersama. Contoh bagian bersama adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi (<http://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/> diakses, 16 Januari 2018, Pukul 23.40). Benda bersama menurut Pasal 1 angka 6 Undang-undang Rumah Susun adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama merupakan milik bersama, tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Akis dan Imam Koeswahyono, 2010: 51). Contoh dari benda bersama adalah ruang tempat ibadah, tempat bermain, tanaman, bangunan pertanaman,

bangunan sarana sosial, dan tempat parkir yang terpisah ataupun menyatu dengan struktur bangunan rumah susun. Tanah bersama menurut Pasal 1 angka 4 Undang-undang Rumah Susun adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Tanah bersama bukan hanya milik para pemilik satuan rumah susun yang berada di lantai dasar, melainkan milik bersama dari seluruh pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang ada di rumah susun tersebut(<http://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/> diakses, 16 Januari 2018, Pukul 23.40).

2.2.5.1.2 Klasifikasi Rumah Susun

a. Berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, ada 4 jenis yaitu:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Biasanya rumah susun umum ini diselenggarakan oleh pemerintah baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat yang sistem kepemilikannya dapat berupa milik ataupun sewa.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/ atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.

b. Berdasarkan penyelenggara pembangunan rumah susun, ada 4 macam penyelenggara yaitu:

1. BUMN/BUMD (Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah)
2. Koperasi
3. BUMS (Badan Usaha Milik Swasta)
4. Swadaya Masyarakat

c. Berdasarkan kepemilikannya, rumah susun dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

1. Rumah susun sistem sewa

Rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana atau biasa disebut dengan rusunawa, rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah kebawah, yang bekerja di perkotaan namun belum memiliki rumah sendiri. Pembangunan rumah susun sederhanasewa adalah merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Rumah Susun sistem pembelian secara langsung/ sistem pemilikan

Rumah susun dengan sistem pemilikan bisa disebut dengan istilah Rusunami, sebagai program dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu.

2.2.5.1.3 Asas-asas Pembangunan Rumah Susun

Pemerintah menyelenggarakan pembangunan rumah susun di Indonesia berlandaskan pada asas-asas sebagaimana yang telah tercantum pada Pasal 2 Undang-Undang Rumah Susun, asas-asas tersebut antara lain :

- 1) Kesejahteraan
Yang dimaksud asas kesejahteraan merupakan kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- 2) Keadilan dan pemerataan
Yang dimaksud dengan asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- 3) Kenasionalan
Yang dimaksud dengan asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan satuan rumah susun dimanfaatkan sebenar-benarnya untuk kepentingan nasional.
- 4) Keterjangkauan dan kemudahan
Yang dimaksud dengan asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 5) Keefisienan dan kemanfaatan
Yang dimaksud dengan asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- 6) Kemandirian dan kebersamaan
Yang dimaksud dengan asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.
- 7) Kemitraan
Yang dimaksud dengan asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
- 8) Keserasian dan keseimbangan
Yang dimaksud dengan asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- 9) Keterpaduan
Yang dimaksud dengan asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun diselenggarakan secara

terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

10) Kesehatan

Yang dimaksud dengan asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

11) Kelestarian dan keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

12) Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan,

Yang dimaksud dengan asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir. Persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan. Serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

13) Keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Yang dimaksud dengan asas keamanan, ketertiban dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

2.2.5.1.4 Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Sutedi berpendapat bahwa pembangunan nasional yang gencar dilakukan oleh Pemerintah mempunyai tujuan yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali baik yang dekat maupun jauh dari pusat pemerintahan, kesejahteraan yang merata keseluruhan pelosok negeri. Sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan

Bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (Sutedi, 2010: 157-158).

Kebutuhan akan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok setiap manusia tentunya harus dipenuhi dan juga merupakan salah satu unsur kesejahteraan rakyat. Terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan salah satu tolok ukur kesejahteraan rakyat. Untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar dengan lahan untuk permukiman yang semakin menyempit, maka Pemerintah mempunyai program yaitu untuk mendirikan rumah susun bagi kalangan menengah kebawah. Menurut Boedi Harsono program rumah adalah salah satu tujuan terpenuhinya kebutuhan akan papan (tempat tinggal) tersebut, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas (Harsono, 2008: 355). Adanya program rumah susun ini sangatlah penting dan memang harus dilaksanakan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang minat untuk membeli tanah juga sangat minim karena memang kemampuan untuk membeli tanah yang terbatas dan juga harga tanah yang semakin melambung. Dengan adanya program rumah susun yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah tentunya menjadi sarana yang tepat.

Tujuan dari penyelenggaraan rumah susun terdapat di dalam Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun, yaitu sebagai berikut:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan

- prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
 - d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
 - e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
 - f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
 - g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
 - h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.2.5.2 Pemilikan Satuan Rumah Susun

Menurut Satjipto Rahardjo dalam kehidupan saat ini, hak milik, termasuk didalamnya adalah hak milik atas satuan rumah susun, semakin penting keberadaannya karena pemilikan mempunyai sosok hukum yang jelas dan pasti. menunjukkan hubungan antara seorang dengan objek yang menjadi sasara pemilikan. Pemilikan terdiri dari beberapa hak yang kesemuanya dapat digolongkan ke dalam *ius in rem*, karena pada dasarnya kepemilikan itu berlaku terhadap semua orang (Suhadi, 2017: 77).

Sistem rumah susun mempunyai 2 pola kepemilikan yang khas (Eddy, 2010: 19)

1. Kepemilikan Individual

Pemilikan secara individual dinamakan satuan rumah susun yaitu rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum . sarana yang

terhubung ke jalan umum tersebut tidak boleh mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun kepunyaan orang lain.

2. Pemilikan bersama/ hak bersama

- a. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, bagian bersama merupakan struktur bangunan yang tidak terpisah dari bangunan rumah susun, bagian bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun akan tetapi merupakan hak bersama. Contoh bagian bersama adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.
- b. Benda bersama merupakan milik bersama, tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Akis dan Imam Koeswahyono, 2010: 51). Contoh dari benda bersama adalah ruang tempat ibadah, tempat bermain, tanaman, bangunan pertanaman, bangunan sarana sosial, dan tempat parkir yang terpisah ataupun menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.
- c. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

2.2.5.3 Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

2.2.5.3.1 Landasan Hukum Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Dalam pengelolaan rumah susun yang menjadi landasan hukum secara umum tentunya terdapat di dalam Undang-undang Rumah Susun tepatnya terdapat di dalam Pasal 56 yang berisi sebagai berikut:

- 1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama
- 2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- 3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.

Sebagaimana tercantum di dalam Pasal 56 Undang-undang Rumah Susun tersebut, disebutkan bahwa pengelolaan rumah susun merupakan kegiatan operasional pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan juga tanah bersama.

2.2.5.3.2 Ruang Lingkup Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang termasuk ke dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun sederhana sewa meliputi:

1. Pemanfaatan fisik

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas. Dalam pemanfaatan fisik meliputi kegiatan dalam memanfaatkan ruang dan fisik bangunan.

Dalam hal pemanfaatan ruang hunian yang wajib diperhatikan pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa hanya

dapat dilakukan oleh badan pengelola, elemen yang dimaksud adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya adalah atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik. Penataan dan pengaturan barang dalam rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya, penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan dan pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Dalam hal pemanfaatan ruang bukan hunian wajib memperhatikan yang pertama adalah satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau alih fungsikan untuk kegiatan lain, yang kedua adalah pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil, yang ketiga adalah satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa, pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut, pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketetapan badan pengelola dan pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.

Pemanfaatan bangunan secara umum harus memperhatikan daya dukung struktur bangunan, keamanan bangunan, dan tidak mengganggu penghuni lain.

Pemanfaatan ini termasuk pemanfaatan prasarana dan sarana. Pemanfaatan sesuai dengan kesepakatan penghuni dengan badan pengelola sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa.

Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan atau komponen bahan bangunan dan atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi. Kegiatan ini meliputi perawatan rutin, perawatan berkala, perawatan mendesak dan perawatan darurat. Sedangkan pemeliharaan adalah menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.

2. Kepenghunian

Kepenghunian mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni.

Kelompok sasaran penghuni adalah warga negara Indonesia yang tergolong sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar. Seleksi penghuni dilakukan dengan kriteria dan persyaratan yang ditetapkan oleh badan pengelola. Bagi penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh badan pengelola. Kepenghunian dilengkapi dengan perjanjian sewa menyewa dengan badan pengelola yang menjamin hak dan kewajiban penghuni.

Penghuni adalah orang yang menempati satuan umah susun baik pemilik maupun bukan pemilik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan penghuni adalah orang yang menempati rumah susun dengan cara menyewa dari Pemerintah Kota

yaitu Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagaimana tercantum di dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, penghuni rumah susun sederhana sewa mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- a. Memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
- b. Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, gas, pembuangan air kotor dan/ atau air limbah;
- c. Mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada badan pengelola;
- d. Mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. Mempunyai sarana sosial;
- f. Mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
- g. Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
- h. Menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- i. Mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- j. Mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;

- k. Mendapat pendampingan mengenai penghunian dari badan pengelola dan/atau intitusi lain yang berkaitan;
- l. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya
- m. Memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

Selain adanya hak yang diperoleh penghuni, penghuni rumah susun sederhana sewa juga berkewajiban untuk:

- a. Mentaati peraturan, tata tetib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- d. Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur
- e. Membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik, gas;
- f. Membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- g. Melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. Mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir;
- j. Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;

- k. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Larangan penghuni satuan rumah susun :

- a. Memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. Menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. Menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. Mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
- e. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- f. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatangpeliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- g. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundanganundangan yang berlaku;
- h. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dandapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- i. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapatmenyumbat saluran pembuangan;
- j. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahanterlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- k. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan

1. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Badan pengelola adalah instansi pemerintah atau badan hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rumah susun sederhana sewa untuk melaksanakan fungsi pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Dalam melaksanakan tugasnya sebagai pengelola tentunya juga mempunyai hak, kewajiban maupun larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan.

Badan Pengelola rumah susun sederhana sewa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni melakukan hal-hal yang tidak sesuai sebagaimana dimaksud dalam kewajiban maupun larangan bagi penghuni;
- c. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih, sampah, listrik, serta keamanan sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan rusunawa dan lingkungannya;
- d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- e. membuat perjanjian sewa menyewa pengelolaan dengan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa;
- f. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan

- g. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.

Kewajiban Badan Pengelola :

- a. membuat surat pernyataan yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 14 Peraturan Menteri ini untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa;
- b. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
- c. melakukan pemeriksaan bersama instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni;
- d. menyediakan sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- e. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi regular dan insidental;
- f. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- g. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- h. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- i. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;

- j. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus perjanjian sewa menyewa antara badan pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- k. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- l. secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya;
- m. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- n. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- o. secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjiansewa yang telah ditandatangani;
- p. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- q. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola asetsementara.

Badan Pengelola rumah susun sederhana sewa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak;
- b. memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa;

- c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- e. membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpaseijin pengguna barang milik negara atau penerima aset kelola sementara bangunanrusunawa;
- f. mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- g. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusunawa di dalam atau diluar hunian dan lingkungan rusunawa.

3. Administrasi keuangan dan pemasaran

Adminisstrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran. Sumber keuangan untuk kegiatan pegelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan atau usaha-usaha lain yang sah.

Besaran tarif sewa rusunawa dipersyaratkan harus terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan besaran tarif lebih besar daro 1/3 penghasilan. Ukuran penghasilan yang dimaksud adalah upah minimum provinsi rusunawa tersebut berdiri. Tarif diusulkan oelh pihak badan pengelola kepada pemerintah daerah dan secara transparan dirasionalkan kepada seluruh penghuni. Kemudian baru ditetapkan oleh pemerintah daerah.

4. Kelembagaan

Kelembagaan mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah (Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota). Badan pengelola disini mempunyai tugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa. Sebelum ada badan pengelola urusan ini diserahkan pada dinas/instansi yang menerima rusunawa melalui penyerahan aset kelola sementara.

5. Penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa

Penghapusan bangunan rusunawa adalah pekerjaan menghilangkan atau pembongkaran bangunan rusunawa yang tidak laik fungsi maupun tidak sesuai dengan penataan ruang wilayah. Sedangkan pengembangan adalah merupakan penambahan bangunan bisa berupa bangunan rusunawa atau sarananya.

6. Pendampingan, monitoring dan evaluasi.

Pendampingan ditujukan untuk membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di rusunawa yang bertanggungjawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuh kembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam rusunawa.

Monitoring dan evaluasi pengelolaan rusunawa dilakukan oleh pengguna barang milik negara yang meliputi dua aspek yaitu (1) aspek administrasi keuangan, pemanfaatan dan pengelolaan barang milik negara, penghunian, sumber daya manusia serta pengembangan kesejahteraan penghuni; dan (2) aspek teknis termasuk bangunan dan lingkungan.

7. Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan rusunawa didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa pengguna barang milik negara. Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan pengelola dan penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rusunawa serta keamanan dan ketertiban. Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rusunawa. Peran serta penghuni dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada badan pengelola. Apabila peran serta penghuni tidak mendapat tanggapan, maka penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset pengelola sementara. Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta penghuni diatur oleh badan pengelola setelah berkoordinasi dengan Menteri.

Untuk lebih jelasnya mengenai ruang lingkup pengelolaan dan juga substansi dari masing-masing ruang lingkup akan dijelaskan melalui Tabel 2.1.

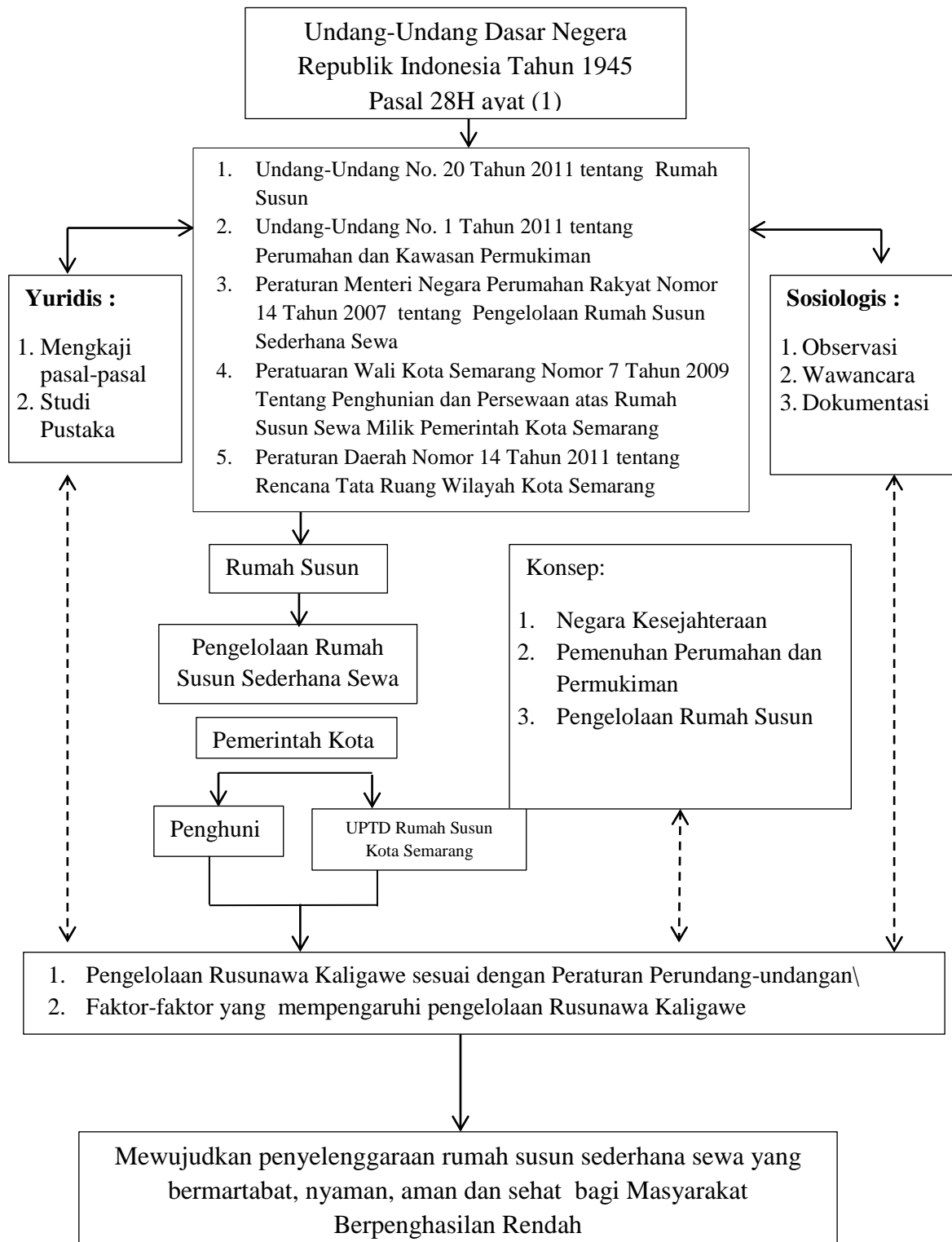
Tabel 2.1 Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

No	Ruang Lingkup	Substansi
1.	Pemanfaatan fisik	Pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian: <ul style="list-style-type: none"> - Perawatan - Pemeliharaan - Peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas
2.	Kepenghunan	<ul style="list-style-type: none"> a. Kelompok sasaran penghuni b. Proses penghunan c. Penetapan calon penghuni d. Perjanjian sewa menyewa e. Hak dan kewajiban penghuni

3.	Administrasi keuangan dan pemasaran	<ul style="list-style-type: none"> a. Sumber keuangan b. Tarif sewa c. Pemanfaatan hasil sewa d. Pencatatan dan pelaporan e. Penyiapan strategi pemasaran
4.	Kelembagaan	Bentuk, struktur dan tugas badan pengelola
5.	Penghapusan dan pengembangan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penghapusan bangunan b. Pengembangan bangunan
6.	Pendampingan, monitoring dan evaluasi	<ul style="list-style-type: none"> a. Pendampingan b. Monitoring dan evaluasi
7.	Pengawasan dan pengendalian	Peran pemerintah daerah

Sumber: Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007

2.3 Kerangka Berpikir



Penjelasan Kerangka Berpikir

1. Input (*input*)

Penelitian ini mendasarkan pada dasar hukum negara Indonesia yaitu Undnag-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H Ayat (1) yang menegaskan bahwasanya setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Selain itu dasar hukum yang mendasari penelitian ini adalah Undang-undang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Wali Kora Semarang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah susun Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

2. Proses (*procces*)

Dasar-dasar hukum tersebut akan menjadi suatu landasan fokus penelitian yang akan dilakukan mengenai 3 permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun diantaranya adalah bagaimana pelaksanaan pengelolaan Rusunawa Kaligawe apakah sudah sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah dijabarkan di atas dan permasalahan yang terakhir adalah faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pengelolaan Rusunawa Kaligawe kurang optimal. Peneliti akan meneliti dan mengkaji menggunakan metode yuridis sosiologi dengan mengkaji pasal-pasal terkait, studi kepustakaan, observasi, wawancara dan dokumentasi. eduk akan dilakukan dengan

menggunakan konsep negara kesejahteraan dan juga pengelolaan rumah susun.

3. Tujuan (*output*)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe dikaji dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa, untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kurang optimalnya pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe.

4. Manfaat (*Outcome*)

Kerangka berpikir diatas merupakan sarana untuk mencapai hasil akhir penelitian. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk mewujudkan penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dan pada dasarnya untuk merealisasikan amanat dari Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1).

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan dalam Bab 4 mengenai pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe dan juga apa saja faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa Kaligawe dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengelolaan Rusunawa Kaligawe dilakukan oleh UPTD Rumah Susun Sewa dibawah naungan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang berdasarkan Peraturan Walikota 104 Tahun 2016 dan Paguyuban Penghuni Rumah Susun yang mempunyai tugas mengelola kebutuhan terkait air dan juga listrik serta pengawasan terhadap pemanfaatan fisik bangunan bila ada yang tidak sesuai. Pengelolaan Rusunawa Kaligawe masih kurang optimal hal ini ditandai dengan masih banyaknya pelanggaran-pelanggaran baik dilakukan oleh penghuni maupun badan pengelola tanpa adanya sanksi yang tegas, banyak terjadi pengalihan sewa oleh penghuni kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang. Kondisi fasilitas, sarana dan prasarana dalam kondisi yang kurang baik dan banyak terjadi kerusakan misal: kebocoran atap, rusaknya pintu dan jendela, kerusakan pada dinding rusunawa, kerusakan pagar pengaman, kerusakan pagar pada tangga naik. Hal tersebut terjadi bukan karena Pihak Pemerintah tidak bertanggungjawab untuk memperbaiki

fasilitas, sarana dan prasarana yang rusak, dalam perbaikan bangunan fisik rusunawa telah ditentukan dan diprogramkan oleh Pemerintah Kota Semarang. Untuk perbaikan kerusakan harus menunggu mekanisme sesuai dengan tahun anggaran yang telah direncanakan. Kaitannya dengan penggunaan anggaran dan dalam pemanfaatan keuangan negara harus sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan tidak semata-mata langsung mengambil anggaran untuk perbaikan bangunan yang rusak.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Kaligawe diantaranya adalah faktor kebijakan Pemerintah Kota Semarang, kemampuan penghuni dan juga budaya hukum masyarakat penghuni, aparat pelaksana pengelolaan, dan lingkungan.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan dari hasil penelitian diatas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini adalah tugas dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang untuk menambahkan aturan mengenai batasan lama penghunian Rusunawa agar penghuni mempunyai motivasi untuk lebih bekerja keras dalam mewujudkan hunian yang layak dalam hal ini untuk bisa memiliki rumah sendiri tanpa harus menyewa. Selain itu Pemerintah Kota seharusnya dapat menunjuk pegawai dapat diambil dari pegawai Kelurahan setempat untuk menambah pengawasan dalam hal pengelolaan Rusunawa atau menambah sumber daya manusia/ pegawai di UPTD Rumah Susun Sewa.

2. UPTD Rumah Susun Sewa harus benar-benar menjunjung tinggi peraturan-peraturan yang ada yang berkaitan dengan pengelolaan rusunawa. Akan tetapi untuk terciptanya kesejahteraan bagi masyarakat tentunya dalam penegakan hukum tersebut tetap harus mempertimbangkan aspek lain tidak hanya sebatas hukum yang tertulis. Yang harus dipertimbangkan adalah dengan tetap memperhatikan latar belakang penghuni mengapa tidak membayar tepat waktu, memperhatikan kondisi ekonomi dan juga kondisi sosial penghuni.
3. Penghuni Rusunawa Kaligawe diharapkan untuk bisa lebih peduli dengan kondisi lingkungannya terutama mengenai kebersihan dan juga keamanan di lingkungan rusunawa. Karena penghuni sebagai pihak yang merasakan apakah pengelolaan rusunawa telah berjalan secara maksimal sehingga mewujudkan tempat tinggal yang nyaman, aman dan juga tertib bagi seluruh penghuni.
4. Paguyuban penghuni Rusunawa Kaligawe seharusnya mampu menjadi pihak yang ikut berpartisipasi dalam mewujudkan pengelolaan Rusunawa Kaligawe yang optimal khususnya dalam hal pengawasan pemanfaatan bangunan fisik dan juga dalam hal penghunian karena pihak paguyuban lebih mengetahui tentang penghuni-penghuni yang menyimpang aturan dengan mengalihkan satuan unit kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemilik Rusunawa Kaligawe.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Akis, Rosmidi. Mimi & Imam Koeswahyono. 2010. *Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara.
- Amirudin, dan Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rieneka Cipta.
- _____. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rieneka Cipta.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Tata Ruang dan Perkotaan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Harahap, Yahya Muhammad. 1986. *Segi- Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hidayat, Arif. 2014. *Bahan Ajar Hukum Administrasi Negara*. Semarang: Universitas Negeri Semarang
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta. 2009. *Metode Penelitian Hukum Konstekasi dan Refleksi*. Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Kusumaatmadja, Mochtar. 2002. *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Labolo, Muhadam. 2007. *Memahami Ilmu Pemerintahan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: CV Raffi Maju Mandiri.
- Mahfud MD, Moh.2009. *Politik Hukum di Indonesia* . Jakarta : PT Raja Grafindo Pustaka.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

- Moleong, Lexy. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. 2013. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- _____. 2013. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. 2013. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Parlindungan, A.P. 1992. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2009. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Refika Aditama.
- Soekanto, Soerjono. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Bandung: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta,cv.
- Suhadi. 2017. *Aspek Hukum dan Sosial Rumah Susun*. Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suratman dan Philips Dillah. 2015. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV Alfabeta

SKRIPSI DAN TESIS

- Azis, Muchamad Arifudin. 2013. *Program Rumah Susun Sebagai Salah Satu Solusi Pemerintah Kota Semarang Guna Memenuhi Pemenuhan Hak Atas Perumahan di Kota Semarang Menurut Kovenan Hak Ekosob*. Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang.
- Hardani, Wulan Sri. 2016. *Peran Pemerintah Kota Dalam Penyediaan Lahan Untuk Pembangunan Rumah Susun Karangroto Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kelurahan Karangroto Kota Semarang*. Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang.

- Hendaryono, Mulyo S. 2010. Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Thesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Dipongoro.
- Pamujiningsih, Ulfiah. 2017. Model Pelaksanaan Pembangunan Berdasarkan Peraturan Desa dalam Mewujudkan Good Givernance (Studi di Desa Putatgede Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal). Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang.
- Subkhan, Mokh. 2008. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat. Thesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Dipongoro.
- Susanti, Febriana. 2012. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Sewa Kota Surakarta. Skripsi Program Sarjana Ilmu Sosial dan Politik Jurusan Ilmu Administrasi Universitas Sebelas Maret.
- Tangan, Sugianto. 2010. Evaluasi Pengelolaan Sistem Sanitasi Rumah Susun Bidaracina Jakarta Timur. Thesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Dipongoro.

JURNAL

- Chia, Julius dkk. 2016. Understanding Factors That Influence House Purchase Intentions Among Consumers In Kota Kinabalu: An Application of Buyer Behavior Model Theory. *Journal of Technology Management and Business* 3 (2): 94-110.
- Donoso, Rosa E dan Marja Elsinga. 2016. Management Of Low-Income Condominiums In Bogota And Quito: The Balance Between Property Law And Self Organisation. *International Journal of Housing Policy*. 1-23.
- Ekomadyo, Agus.S. 2006. Prospek Penerapan Metode Analisis Isi (Content Analysis) dalam penelitian. *Journal Itenas*. 2(10): 51-57.
- Firdaus. 2016. Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Kota Dalam Perspektif HAM. *Jurnal HAM*. 7(2): 85-97.
- Kurniati, Nia. 2014. Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia. *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*.1(1): 78-90.
- Suhadi dan Rofi Wahanisa. 2011. Tujuan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia. *Pandecta*. 6 (1): 69-78.

Suhadi, Saru Arifin, dan Aprila Niravita. 2017. The Responsibility Of Local Government On The Protection Of Productive Agricultural Land In Indonesia. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*. 12(4) : 18-25.

Yordan, Billy dkk. 2014. Analisis Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun di Kota Semarang. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*. 1-12.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian Persewaan Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031.

SITUS INTERNET

Kementerian Koordinator Bidang Pembangunan Manusia dan Kebudayaan (2015). Jumlah Penduduk Indonesia Terbesar Ke Empat Dunia Setelah Cina, India, dan Amerika. <https://www.kemendikbud.go.id/artikel/jumlah-penduduk-indonesia-terbesar-ke-empat-dunia-setelah-china-india-dan-amerika> [diakses pada 22/03/2018]

Nazar Nurdin. (2017). Bocah 5 Tahun Terjatuh dari Lantai Lantai 3 Rusunawa Kaligawe Kota Semarang <https://regional.kompas.com/read/2017/04/07/17273281/lagi.bocah.5.tahun.terjatuh.dari.lantai.3.rusunawa.kaligawe.semarang>, [diakses pada 28/03/2018]

Wibowo Tunardy. (2015). Hak Perorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun (<http://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/>) [diakses, 16/01/2018]

LAIN-LAIN

Badan Pusat Statistik Kota Semarang. 2017. *Kota Semarang Dalam Angka 2017*. Semarang: BPS Kota Semarang.

_____. 2016. *Kota Semarang Dalam Angka 2016*. Semarang: BPS Kota Semarang.

Direktorat Perkotaan, Perumahan dan Permukiman. 2017. *Kebijakan Nasional Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dalam Mencapai Target Pembangunan RPJM 2015-2019*. Jakarta: Direktorat Perkotaan, Perumahan dan Permukiman.

Direktorat Rumah Susun. 2015. *Rencana Strategis Direktorat Rumah Susun Tahun 2015-2019*. Jakarta. Direktorat Rumah Susun.

Kelurahan Kaligawe. 2017. *Buku Profil Kelurahan Kaligawe*. Semarang: Kelurahan Kaligawe.