

**PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA  
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA  
(Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan  
Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih )**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

**IKROMAH PALUPI**  
**NPM. 1806200186**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menyewakan surat ini, agar disertai nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f/umsumedan](#) [ig/umsumedan](#) [t/umsumedan](#) [y/umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN**  
**SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : IKROMAH PALUPY  
**NPM** : 1806200186  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih)  
**PEMBIMBING** : BURHANUDDIN, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
15/05/2022	diskusi judul	J.P.V.
30/06/2022	Seminar proposal	J.P.V.
20/08/2022	Perbaiki Latar Belakang	J.P.V.
30/08/2022	revisi operasional supaya linier dg Tinjauan pustaka	J.P.V.
15/09/2022	Perbaiki pembahasan subbab B/c	J.P.V.
30/09/2022	Perbaiki data rumah susun	J.P.V.
10/10/2022	Rumusan Kesimpulan / Rancu dirumkas	J.P.V.
13/10/2022	Berulah Buku J.P.V.	
	Acc untuk diujikan J.P.V. 14/10/22	

Diketahui Dekan

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

Dosen Pembimbing

(Burhanuddin, S.H., M.H)



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menerima surat ini agar dibubuhkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : IKROMAH PALUPY  
**NPM** : 1806200186  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 13 Oktober 2022

DOSEN PEMBIMBING

**BURHANUDDIN, SH., M.H**  
NIDN. 0125055901



# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/30/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : IKROMAH PALUPY  
**NPM** : 1806200186  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT, Rusunawa Kayu Putih)

**PENDAFTARAN** : 12 Oktober 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**PEMBIMBING**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

BURHANUDDIN, SH., M.H  
NIDN. 0125055901



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/08/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### BERITA ACARA

#### UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 25 Oktober 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

#### MENETAPKAN

**NAMA** : IKROMAH PALUPY  
**NPM** : 1806200186  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih)

**Dinyatakan** : (B+) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik  
 ( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
 ( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Administrasi Negara.

#### PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H  
NIDN: 0118047901

#### ANGGOTA PENGUJI:

1. MUKHLIS, S.H., M.H
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAHAP, S.H., M.H
3. BURHANUDDIN, SH., M.H

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://twitter.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **IKROMAH PALUPY**  
NPM : **1806200186**  
Program : **Strata – I**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Bagian : **Hukum Administrasi Negara**  
Judul Skripsi : **PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2022

Saya yang menyatakan



**IKROMAH PALUPY**

## **ABSTRAK**

### **PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANASEWA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih )**

**IKROMAH PALUPI**  
**NPM. 1806200186**

Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam pengembangan strategi wilayah, yang menyangkut aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional perkembangan populasi tidak diiringi dengan perkembangan alam berupa tanah yang dapat dibangun perumahan guna menampung penduduk yang padat tersebut. Pembangunan rumah susun sederhana merupakan salah satu cara alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya meningkat, karena pembangunan rumah susun sederhana dapat mengurangi tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah kumuh. Dengan demikian pembangunan perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaturan Pemanfaatan Tanah Milik Negara Dalam Pembangunan Rumah Susun sederhana sewa , selain itu mengetahui Peran Pemerintah Kota Medan dalam Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun sederhana Sewa, serta Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun sederhana sewa di kota Medan

Metode Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu dengan cara wawancara sebagai bahan data primer serta mengolah data sekunder dari bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Sifat penelitian ini ialah deskriptif yang merupakan penjelasan terkait hasil analisis data yang telah dirampung sehingga berbentuk deskripsi.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pemanfaatan tanah barang milik negara dalam pembangunan rumah susun sederhana dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerjasama pemanfaatan, pelaksanaan pemanfaatan barang milik negara hanyalah tanah yang telah bersertifikat. Pemerintah berperan dalam pembinaan dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, pembinaan yang dilakukan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan dalam perannya sebagai penyelenggara rumah susun. Hambatan dalam Pengadaan perumahan rumah susun sederhana sewa di perkotaan khususnya di Kota Medan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan persoalan yang cukup kompleks terkendala dalam pembiayaan, ketersediaan dan harga lahan, ketersediaan prasarana untuk perumahan, bahan bangunan dan peraturan bangunan

Kata Kunci : **Pemanfaatan, Tanah Negara, Rumah Susun**

## **KATA PENGANTAR**



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya, serta nikmat kesehatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang telah di susun dengan tujuan memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul:

**PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (Studi Pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih )**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr.Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakutas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Bapak Andyan, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Prodi



Hukum Administrasi Negara, dan Bapak Burhanuddin, S.H., M.H. yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan rasa terimakasih kepada Bapak Sulong Harahap selaku Kepala UPT Rusunawa Kayu Putih Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan atas bantuan dan dorongan hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan rasa terimakasih kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda yang sangat saya muliakan dan Ibunda yang sangat saya sayangi yang telah begitu tulus dan bersusah payah mengasuh dan mendidik serta mengorbankan materi dan moril demi penulis untuk menyelesaikan kuliah serta segala cinta, kasih sayang, inspirasi, dukungan dan do'a, yang senantiasa tercurah kepada penulis sehingga skripsi ini selesai. Demikian juga kepada seluruh keluarga yang memberikan motivasi agar penulis dapat menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan terutama kepada Rekan Ikromah Palupi dan seluruh teman-teman satu kelas saya G-1 pagi Hukum Administrasi Negara. Yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu namanya, untuk itu saya sampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala

kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain diucapkan selain kata semoga akhirnya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat hamba-hambanya.

**Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Medan, September 2022

**Hormat Saya**

**Penulis,**

**IKROMAH PALUPI**  
**NPM. 1806200186**

## **DAFTAR ISI**

PENDAFTARAN UJIAN .....

BERITA ACARA UJIAN .....

PERSETUJUAN PEMBIMBING .....

PERNYATAAN KEASLIAN .....

[ABSTRAK .....](#)

[KATA PENGANTAR.....](#)

DAFTAR ISI.....1

**BAB I PENDAHULUAN .....1**

<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah.....	8
2. Faedah Penelitian.....	9
<b>B. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>10</b>
<b>C. Defenisi Operasional.....</b>	<b>10</b>
<b>D. Keaslian Penelitian.....</b>	<b>11</b>
<b>E. Metode Penelitian.....</b>	<b>14</b>
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	14
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Sumber Data.....	15
4. Alat Pengumpulan Data.....	15
5. Analisis Data.....	16

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

.....17

A. Pemanfaatan.....	17
B. Tanah Negara.....	17
C. Rumah Susun Sederhana Sewa.....	20

## BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

.....28

**Pengaturan Femanfaatan Tanah Negara dalam Pembangunan  
Rumah Susun Sederhana Sewa .....28**

**A. Peran Pemerintah Kota Medan dalam Penyelenggaraan  
Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa..... 45**

**B. Hambatan Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di  
Kota Medan ..... 65**

## BAB IV KESIMPULAN DAN

**SARAN.....71**

**A. Kesimpulan.....71**

**B. Saran .....72**

## DAFTAR PUSTAKAAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada keadaan sekarang ini, terjadi peningkatan jumlah penduduk yang sangat signifikan, jumlah manusia sebagai penduduk dunia terus bertambah dan juga terus berkembang kehendak serta keperluannya sehingga semakin mendominasi kehidupan di bumi ini. Tak terkecuali di Indonesia, yang merupakan negara dengan penduduk terpadat ke-4 di dunia, pada 2022 berjumlah 278,752,361 jiwa.<sup>1</sup> Dan jumlah penduduk Sumatera Utara tahun 2020 adalah sejumlah 14 798,4 juta jiwa. Sedangkan jumlah penduduk Kota Medan tahun 2020 adalah 2. 435. 252 jiwa<sup>2</sup>.

Dengan populasi penduduk yang begitu besar, tentu juga dibutuhkan perumahan dan pemukiman dalam jumlah yang besar pula. Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri<sup>3</sup>.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam

---

<sup>1</sup> Monica Ayu Caisar Isabela, *Jumlah penduduk Indonesia 2022*, <https://nasional.kompas.com/read/2022/04/27/03000051/jumlah-penduduk-indonesia-2022?page=all>, diakses tanggal 20 Mei 2022, pukul 07.00 WIB

<sup>2</sup> Badan Pusat Statistik Kota Medan, <https://medankota.bps.go.id/indicator/12/31/1/jumlah-penduduk-kota-medan-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html>, diakses tanggal 20 Mei 2022, pukul 07.30 WIB

<sup>3</sup> Arie S Hutagalung, 2017, *Con* 1 *dan Permasalahannya*, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia , halaman 1

pengembangan strategi wilayah, yang menyangkut aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Perkembangan populasi tidak diiringi dengan perkembangan alam berupa tanah yang dapat dibangun perumahan guna menampung penduduk yang padat tersebut. Dengan demikian harga tanah di tempat yang banyak penduduknya menjadi mahal, dan tidak dapat dijangkau seluruh masyarakat. Sementara perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang sangat pokok dalam kehidupan manusia.

Dengan demikian pembangunan perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, terutama di daerah perkotaan seperti kota Medan yang berkembang pesat. Kendala yang dihadapi adalah terbatasnya lahan khususnya di perkotaan. Untuk mengatasi kebutuhan perumahan dan kepadatan penduduk maka pilihan satu-satunya adalah pembangunan rumah susun.<sup>4</sup>

Pemanfaatan tanah dalam kehidupan bernegara di Negara Republik Indonesia digunakan untuk pembangunan fisik demi mewujudkan kepentingan dan kesejahteraan umum, sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945, terutama alinea ke empat bahwa Negara Indonesia melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum. Wujud memajukan kesejahteraan umum diterjemahkan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan

---

<sup>4</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, memiliki perumahan dan permukiman, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat guna memenuhi kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Sesuai dengan ketentuan Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia di dunia, dalam al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah menciptakan bumi (tanah) untuk kepentingan kehidupan seluruh makhluk dipermukaan bumi ini. Untuk itu pengelolaan tanah harus dilaksanakan secara adil untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Perintah tersebut sebagaimana dalam alquran surat al-Rahman ayat 10, yang berbunyi :

وَالْأَرْضَ وَضَعَهَا لِلْأَنْعَامِ

artinya “Bumi diciptakan oleh Tuhan untuk semua makhluk”<sup>5</sup>

Kepentingan umum dalam Islam disebut dengan al-maslahah al ammah, yang artinya kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Namun Kemaslahatan umum disini bukan berarti untuk

---

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, 2012, *Al- Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta, Proyek Pengadaan Kitab Suci al-Qur'an, halaman 213

kepentingan semua orang, dapat berbentuk kepentingan mayoritas umat. Manfaat umum atau milik bersama adalah manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang.<sup>6</sup> Masalah 'ammah mengandung nilai manfaat yang mengandung dua sisi, dilihat dari kepentingan umat manusia baik yang dihasilkan dari kegiatan jalbul manfa'ah (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan daf'ul mafsadah (menghindari kerusakan).

Dalam ilmu ushul fiqh, pengertian tentang kepentingan umum disebut masalah, yang artinya kepentingan umum yang dapat menarik manfaat dan menolak madarat.<sup>7</sup> Masalah menurut asy-Syatibi adalah kelezatan dan kenikmatan. Akan tetapi, masalah tidak bukan berarti kenikmatan semata sebagai pemenuhan keinginan-keinginan nafsu syahwat dan naluri-naluri jasmani

Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri serta produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu cara alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi

---

<sup>6</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzan, 2017, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman.. 375.

<sup>7</sup> Rahmat Syafi'i, 2014, *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung, Pustaka Setia, halaman.. 148



tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah kumuh. Dengan demikian pembangunan perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.<sup>8</sup> Pada pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan: Atas dasar ketentuan dalam pasal Di samping itu, pembangunan rumah susun juga dapat menjadi solusi bagi penataan Kawasan kumuh yang terus meningkat, mengatasi kemacetan lalu lintas dan dapat menekan serta menghemat biaya transportasi yang pada akhirnya dapat menekan efisiensi (*high cost economy*) di dalam pembangunan ekonomi di Indonesia.

Pengaturan rumah susun dibedakan dengan perumahan biasa, Rumah Susun berbeda dengan rumah yang berdiri sendiri sebab:<sup>9</sup>

1. Rumah yang berdiri sendiri bisa secara pribadi memiliki, menguasai, menghuni dan sesuka hati dalam penguasaannya. Rumah susun dibangun oleh pemerintah atau pihak swasta.
2. Bahwa di dalam rumah susun ada kewajiban untuk membentuk perkumpulan penghuni rumah susun.
3. Rumah yang berdiri sendiri dapat dirubah bentuk, susunan terserah kita. Rumah susun tidak dapat diubah bentuknya.
4. Rumah susun selain pemilikan secara pribadi/ perseorangan ada juga hak milik bersama. Rumah yang berdiri sendiri adalah milik pribadi.
5. Rumah susun adalah kepemilikan atas ruang di dalam rumah susun.

---

<sup>8</sup> Serfianto Dibyo Purnomo, dkk, 2016, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Jember, Yustisia, halaman 178

<sup>9</sup> Affan Mukti, 2016, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan, USU Press, halaman 117

6. Rumah susun tidak dapat untuk membina keluarga sesuai dengan tujuan perumahan/permukiman.

Ada beberapa faktor yang mendasari kebijaksanaan pemerintah untuk membangun rumah susun, diantaranya:<sup>10</sup>

1. Kebutuhan akan rumah dan permukiman sangat tinggi, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas sekali hal ini disebabkan:
  - a. Tingginya tingkat kelahiran
  - b. Adanya arus urbanisasi yang tidak terbendung
  - c. Terjadinya alih fungsi dari rumah tersebut
  - d. Adanya hasrat atau keinginan untuk memiliki rumah secara berlebihan
2. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut pemerintah tidak ada kebijaksanaan lain selain membangun rumah disebabkan lahan yang tersedia tidak memungkinkan untuk ditambah.

Pada pasal 7 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985 disebutkan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>11</sup> Hal ini juga diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru yaitu pada Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 tahun 2011 yang isinya rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

1. Hak milik
2. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara

---

<sup>10</sup> *Ibid.* halaman 116

3. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan

Seiring dengan berkembangnya penduduk di kota-kota besar di Indonesia, maka walaupun sudah banyak dibangun rumah susun maupun apartemen, tanah yang ada pun tidak mencukupi lagi untuk menampung penduduk yang terkonsentrasi di perkotaan sehingga pemerintah mencari cara memenuhi kebutuhan tanah, salah satunya dengan penambahan ketentuan-ketentuan baru yang dimasukkan dalam UU Rumah Susun yang baru ini.

Salah satu ketentuan baru yang dapat ditemukan di dalam UU Nomor 20 tahun 2011 dijumpai pada pasal 18 UU Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 yang isinya Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dinyatakan pembangunan rumah susun dapat dibangun di atas tanah sebagai berikut: Hak Milik, Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Dalam pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:<sup>11</sup>

- a. Pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah, atau
- b. Pendayagunaan tanah wakaf

Mengenai pemanfaatan barang milik negara berupa tanah, barang milik negara, pemanfaatan dapat dilakukan pada:

1. Barang milik negara yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/Lembaga
2. Sebagian barang milik negara tidak digunakan oleh pengguna barang sepanjang

---

<sup>11</sup> pasal 18 UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/ Lembaga tersebut.

Sesaat setelah Undang-Undang Rumah Susun disahkan, Menteri Pekerjaan Umum Djoko Kirmanto mengatakan penyediaan tanah dari sumber aset negara itu merupakan salah satu upaya untuk percepatan realisasi pembangunan rumah susun di Indonesia, yang sampai saat ini masih banyak terkendala karena kurangnya ketersediaan lahan.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dan mengingat bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah barang milik negara, maka Penulis tertarik untuk menulis Skripsi dengan judul: **“PENGATURAN PEMANFAATAN TANAH MILIK NEGARA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih )**

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan agar memudahkan pemahaman terhadap masalah yang akan dibahas. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pengaturan Pemanfaatan Tanah Milik Negara Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa
- b. Bagaimana Peran Pemerintah Kota Medan dalam Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun sederhana Sewa

---

<sup>12</sup> Linda Tangdialla, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20111018/45/50207/tanah-negara-direlakan-untuk-rumah-susun>, diakses tanggal 22 Mei 2022, pukul pukul 07.00 WIB.

- c. Apakah Hambatan Dalam Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa

## **1. Faedah Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada banyak pihak. Adapun faedah penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, faedah tersebut yaitu:

- a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Administrasi Negara. Serta menambah literatur akademik khususnya pada kajian hukum perumahan dan permukiman dalam kaitannya dengan pembangunan rumah susun di atas tanah barang milik negara di Indonesia. Menambah pengetahuan dan wawasan terkait pelaksanaan pembangunan rumah susun di tanah barang milik negara sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun.

- b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti serta pihak-pihak terkait.

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Pengaturan Pemanfaatan Tanah Milik Negara Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana.
2. Untuk mengetahui Peran Pemerintah Kota Medan dalam Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun Sederhana
3. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun sederhana di kota Medan.

#### **D. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variasi sehingga data yang diambil akan lebih terfokus<sup>13</sup>. Definisi operasional itu antara lain:

##### **1. Pemanfaatan**

Pemanfaatan berasal dari kata dasar manfaat yang berarti guna atau bisa di diartikan berfaedah. Pemanfaatan memiliki makna proses, cara atau perbuatan memanfaatkan<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 17

<sup>14</sup> Peter Salim dkk, 2020, Cetakan IV, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta, Modern English Press, halaman 928

Pengertian pemanfaatan dalam penelitian ini adalah turunan dari kata “manfaat”, yaitu suatu perolehan atau pemakaian hal-hal yang berguna baik dipergunakan secara langsung maupun tidak langsung agar dapat bermanfaat

## 2. Tanah Negara

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum<sup>15</sup>

## 3. Rumah Susun Sederhana Sewa

Rumah Susun Sewa (Rusunawa) adalah bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam satu lingkungan tempat hunian dan disewakan kepada keluarga kurang mampu dengan cara pembayaran per bulan. Rusunawa merupakan satuan-satuan hunian yang digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa, dan fungsi utama sebagai hunian<sup>16</sup>

## **D. Keaslian Penelitian**

Penulisan hukum dengan judul **Pengaturan Pemanfaatan Tanah Milik Negara Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan UPT. Rusunawa Kayu Putih** adalah asli dan dilakukan oleh penulis sendiri berdasarkan berbagai literature seperti buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta fakta-fakta sosial yang terjadi dan data. Sebagai

---

<sup>15</sup> Ali Achmad Chomzah, 2012, Hukum Pertanahan ; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya, Jakarta : Prestasi Pustaka, halaman 5

<sup>16</sup> Dinas Perumahan Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kulon Progo, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/156/rusunawa-pengertian-kriteria-persyaratan>, di akses tanggal 15 September 2022, pukul 17.45 WIB.

perbandingan beberapa hasil peneliti sebelumnya yang judulnya hampir mirip dengan judul penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Skripsi Annisa Maulidina NPM 16020004268, Mahasiswa Fakultas Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, tahun 2022, Yang Berjudul **PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH BARANG MILIK NEGARA**, Metode penelitian yang dipergunakan dalam menyusun skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder. Data dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan dan dianalisa secara kualitatif. Pemanfaatan barang milik negara dalam pembanguann rumah susun di atas tanah Negara/barang milik Negara berupa tanah dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerjasama pemanfaatan, dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pengelola barang, tanah yang dapat dijadikan objek pemanfaatan hanya lahan yang telah bersertifikat dan diberi jangka waktu sewa selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang rumah susun, bagaimana pengaturan barang milik negara dalam rangka pembangunan rumah susun, bagaimana pembangunan rumah susun diatas tanah milik negara.
2. Tesis Larissa Japardi, NIM 157011112, Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018, yang berjudul **PENERAPAN KONSEP HUNIAN BERIMBANG DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL (STUDI PADA ROYAL CONDOMINIUM MEDAN)**, Tesis ini menggunakan penelitian hukum



normatif yang bersifat deskriptif analitis, yang mengutamakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan menggunakan teknik pengumpulan data penelitian kepustakaan. Untuk memenuhi urgensi kebutuhan perumahan yang layak khususnya kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dimana pemerintah mempunyai peranan penting dalam memenuhi kebutuhan papan bagi rakyat. Cikal bakal lahirnya konsep hunian berimbang yang kini banyak dikonkritkan dalam bentuk hukum positif yaitu UU No. 11 Tahun 2012 dan Permenpera No. 1 Tahun 2012 yaitu adanya keinginan untuk membentuk suatu lingkungan yang harmonis dimana dalam suatu hamparan dapat ditemukan berbagai kelas yang hidup berdampingan secara rukun dan damai, dimana MBR pun dapat menikmati dan merasakan efek dari pembangunan itu sendiri. Selain itu, pembangunan umum yang dilaksanakan pemerintah harus dirasakan oleh seluruh rakyat, sehingga tidak terjadi pembangunan yang dapat menyebabkan kecemburuan sosial. Penerapan konsep berimbang dalam pembangunan rumah susun komersial Royal Condominium Medan masih belum dilaksanakan, karena regulasi tentang konsep hunian berimbang yang belum jelas dan kurangnya sosialisasi dari pemerintah tentang penerapan konsep berimbang. Selain itu, pengembang merasa dibebani dengan kewajiban yang berat dan diancam dengan sanksi pidana jika tidak melaksanakannya, sehingga pengembang menuntut adanya insentif dari pemerintah bila pemerintah menginginkan penerapan konsep hunian berimbang ini secara adil dan merata.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan arena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.<sup>17</sup> Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi :

1) Jenis dan pendekatan penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum yuridis empiris, yaitu cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan.<sup>18</sup>

2) Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan ialah penelitian Kuantitatif yaitu metode ini bisa diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan.<sup>19</sup>

3) Sumber Data

---

<sup>17</sup> Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Op.Cit*, halaman 19

<sup>18</sup> Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Alfabet, halaman 2

<sup>19</sup> *I b i d*, halaman 15

Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu pada Al-Qur'an surah Ar-Rahman ayat 10, Data Primer ialah data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara dengan Kepala UPT Rumah Susun Kayu Putih, observasi lapangan dan laporan dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh si peneliti. Data skunder ialah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup>

#### 4) Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan cara studi kepustakaan (*library research*), dengan cara offline yaitu dengan mengumpulkan data studi kepustakaan (*library reseach*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) yang berguna sebagai data sekunder yang dibutuhkan dalam proses penelitian ini. Kemudian, dengan cara *online* yaitu mengumpulkan data studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan melalui media internet, seperti jurnal, kamus hukum, Dokumen-dokumen resmi sebagai data sekunder yang dibutuhkan dalam proses penelitian ini.

#### 5) Analisa Data

---

<sup>20</sup> *I b i d*, halaman 8

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa kuantitatif. Analisis data yang berdasarkan pada filsafat positivme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan.<sup>21</sup>

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pemanfaatan**

Pemanfaatan merupakan turunan kata dari kata “manfaat”, yang mendapatimbuhan pe-dan-an yang berarti proses, cara, perbuatan memanfaatkan.<sup>22</sup> Pemanfaatan adalah aktifitas menggunakan proses dan sumber-sumber belajar. Menurut Davis kemanfaatan adalah sejauh mana seseorang percaya bahwa menggunakan teknologi akan meningkatkan kinerjanya. Kemanfaatan (perceived

---

<sup>21</sup> *Ibid*, halaman 15

<sup>22</sup> Dapertemen Pendidikan Nasional, 2017, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Edisi III, Jakarta, Balai Pustaka, halaman 710

usefulness) merupakan penentu yang kuat terhadap penerimaan pengguna suatu sistem informasi, adopsi, dan perilaku para pengguna.<sup>23</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pemanfaatan berasal dari kata dasar manfaat yang artinya guna, faedah. Kemudian mendapatkan imbuhan pe-an yang berarti proses, cara, perbuatan, pemanfaatan. Dengan demikian pemanfaatan dapat diartikan suatu cara atau proses dalam memanfaatkan suatu benda atau objek.

## **B. Tanah Negara**

Rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf, pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah tersebut dilakukan dengan cara sewa atau kerjasama pemanfaatan. Tanah yang dapat dibangun rumah susun dengan pemanfaatan barang milik negara berupa tanah tersebut haruslah tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah.<sup>24</sup>

Tanah negara tidak dapat disewakan, karena Negara bukan sebagai pemilik tanah tetapi hanya sebagai penguas;<sup>17</sup> dimana dimaksud dalam Hak Menguasai Negara, namun tanah yang berada di bawah hak pengelolaan suatu Lembaga yang merupakan Barang Milik Negara, dapat disewakan.

Jangka waktu sewa atas Barang Milik Negara berupa tanah dapat diberikan selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.<sup>25</sup> Perjanjian sewa harus

---

<sup>23</sup> Habib hanafi, dkk., "Pengaruh Persepsi Kemanfaatan dan Persepsi Kemudahan Website UB terhadap Sikap Pengguna dengan Pendekatan TAM", Artikel <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id>, diakses pada tanggal 22 Mei 2022

<sup>24</sup> Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*

<sup>25</sup> Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*

tertulis sehingga dengan demikian terdaftar dan mengikat bagi pihak ketiga. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/Daerah berupa tanah dengan cara sewa, diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.<sup>26</sup> SKBG adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan Gedung yang dikeluarkan berdasarkan hasil pendataan pendaftaran bangunan Gedung yang diterbitkan oleh instansi yang ditunjuk sesuai dengan peraturan presiden.

Tanah Negara dapat dibedakan menjadi 2 jenis yaitu:

- a. Tanah Negara Bebas yaitu Tanah Negara yang langsung di bawah penugasan Negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dimiliki oleh pihak lain selain Negara. Tanah timbul dikawasan sungai, danau, pantai dan laut serta tanah yang musnah akibat abrasi, gempa bumi dan longsor adalah juga termasuk tanah Negara bebas.<sup>27</sup>
- b. Tanah Negara Tidak Bebas yaitu Tanah Negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak kepunyaan pihak lain, misalnya:
  1. Tanah negara yang di tumpangi Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah/Kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, dan badan-badan pemerintah atau pemerintah daerah lainnya yang keseluruhan modal/sahamnya dimiliki oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
  2. Tanah negara yang di tumpangi Hak Guna Usaha yang dimiliki suatu

---

<sup>26</sup> Pasal 48 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>27</sup> Herman Hermit, 2016, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Bandung: Mandar Maju, halaman

Badan Usaha Milik Negara (BUMN, PTP) maupun Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.

3. Tanah negara yang ditumpangi Hak Pakai yang dipunyai oleh warga negara Indonesia, atau badan usaha swasta dalam negeri maupun swasta asing atau usaha patungan, perwakilan negara asing ataupun internasional. Tanah negara yang ditumpangi hak-hak lain, contohnya Hak Guna Bangunan.

Dalam status tanah yang ada dalam hukum tanah nasional meliputi:<sup>28</sup>

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak (Hak Milik, Hak Gun Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai).
- c. Tanah Hak Pengelolaan.

Barang Milik Negara berupa tanah dapat disewakan selama 60 tahun, dalam waktu selama itu jika dikaitkan dengan usia bangunan, usia bangunan sangat relative, hal ini bisa dipengaruhi letak rumah susun, bahan yang digunakan untuk membangun rumah susun, maupun kecermatan pemilik rumah susun dalam merawatnya, jika ada bagian rumah susun yang rusak dan masih dapat diperbaiki, maka tidak menjadi masalah.

Jika rumah susun tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki maupun dipergunakan lagi dan/atau dapat menimbulkan bahaya dalam penggunaan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun, maka harus dilakukan peningkatan

---

<sup>28</sup> Irene Eka Sihombing, 2018, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. III, Jakarta, Universitas Trisakti, halaman 59

kualitas, peningkatan kualitas ini dapat dilakukan atas prakarsa pemilik satuan rumah susun.

Adapun suatu kewajiban dalam pembangunan rumah susun yaitu melakukan pertelaan yang bertujuan memisahkan antara satuan (unit) bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi dalam bentuk akta pertelaan yang di tandatangi oleh yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>29</sup>

### **C. Rumah Susun Sederhana Sewa**

#### **1. Rumah Susun**

Rumah susun menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan gabungan dari pengertian rumah dan pengertian susun. Rumah yaitu bangunan untuk tempat tinggal, sedangkan pengertian susun yaitu seperangkat barang yang diatur secara bertingkat. Jadi, pengertian rumah susun adalah bangunan untuk tempat tinggal yang diatur secara bertingkat. Rumah susun adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.<sup>30</sup>

Istilah rumah susun, dalam sistem hukum negara Italia dikenal sebagai *Condominium*. *Condominium* terdiri atas dua suku kata, yaitu *co* yang berarti bersama-sama dan *dominium* berarti pemilikan. Di negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah *Joint Property*, sedangkan negara Singapura dan Australia

---

<sup>29</sup> Martin Roestamy, 2016, *Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Bandung, Alumni, halaman. 150

<sup>30</sup> KBBI, <https://kbbi.lectur.id/rumah-susun>, diakses tanggal 25 Mei 2022, Pukul .09.30 WIB



menggunakan istilah *Strata Title*. Banyaknya istilah yang digunakan di kalangan masyarakat di Indonesia seperti apartement, *flat*, *condominium*, dan rumah susun pada dasarnya sama, namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-Undang Rumah Susun.<sup>31</sup>

Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mencampuradukkan konsep kondominium dan *strata title* dalam kepemilikan rumah susun, kondominium merupakan kepemilikan bersama termasuk tanah, sedangkan *strata title* adalah kepemilikan bersama tidak termasuk tanah.

Rusun atau Rumah Susun terdapat dalam Undang-Undang Rumah Susun. Undang-Undang yang mengatur mengenai rumah susun adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang telah mengalami perubahan atau direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 yang berbunyi: “Rumah Susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dari pengertian rumah susun tersebut di atas menunjukkan bahwa rumah susun dari segi fisiknya merupakan bangunan yang berlantai lebih dari satu. Dalam fungsinya dapat digunakan secara horizontal maupun vertikal. Pada rumah susun ada

---

<sup>31</sup> Oloan Sitorus & Balans Sebayang, 2016, *Komdominium dan Permasalahannya*, Cet. III, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, halaman 78

bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah oleh pemiliknya yang disebut satuan rumah susun. Pada rumah susun terdapat hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Maksud pembangunan rumah susun adalah diutamakan untuk tempat hunian atau rumah tempat tinggal.<sup>32</sup>

Rumah susun ada hak yang bersifat perorangan dan terpisah, dan ada hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penguasaan bersama atas bidang tanah di atasnya berdiri rumah susun sebenarnya telah diletakkan dasarnya dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Perkataan bersama-sama dengan orang lain menunjukkan bahwa hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama dengan lain.<sup>33</sup>

Sesuai dengan pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan
- c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

1. Persyaratan teknis untuk ruangan

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana, halaman 80

<sup>33</sup> *Ibid*, halaman 81

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah cukup.

Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan harus mempunyai persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku. yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin dan lain sebagainya.

## 2. Kelengkapan rumah susun

Kelengkapan rumah susun terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air, saluran pembuangan sampah, jaringan telepon/ alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.

## 3. Satuan rumah susun

- a. Mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya.
- b. Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.

## 4. Bagian bersama dan benda bersama

- a. Bagian bersama berupa ruang umum, ruang tunggu, lift atau selasar harus memenuhi syarat sehingga memberikan kemudahan bagi penghuni.
- b. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.

## 5. Lokasi rumah susun

- a. Harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
  - b. Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran- saluran pembuangan dalam lingkungan ke system jaringan pembuangan air hujan dan limbah
  - c. Harus mudah mencapai angkutan
  - d. Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
6. Kepadatan dan tata letak bangunan
- Harus mencapai optimasi daya guna hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.
7. Prasarana lingkungan
- Harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parkir, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.
8. Fasilitas lingkungan
- Harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, Pendidikan, peribadatan dan lain-lain.
- Tujuan dari pemisahan satuan rumah susun bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama adalah untuk memberikan kejelasan atas:
- a. Batas satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik
  - b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap satuan rumah susun Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya

bagian yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.<sup>34</sup>

Adapun di dalam Undang-Undang Rumah Susun terdapat Satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama:

1. Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuannya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung jalan umum.
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
4. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.<sup>35</sup>

Dengan demikian rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan Gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

---

<sup>34</sup> Jurnal Hukum, Wibowo Tunardy, 2015, *Hak Perseorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun*, <https://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/>, diakses tanggal 25 Mei 2022, Pukul 12.15 WIB

<sup>35</sup> M.Rizal Alif, 2019, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung, Nuansa Aulia, halaman 16

## 2. Rumah Sususn Sewa

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<sup>30</sup>

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

27

##### **A. Pengaturan Femanfaatan Tanah Negara dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa**

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>37</sup>

Ada dua peranan pemerintah dalam pembangunan perumahan, di manapun di dunia, yaitu pertama, pemerintah sebagai pembangun perumahan itu sendiri atau paling tidak memfasilitasi pembangunan perumahan dan kedua, sebagai pengendali pembangunan perumahan.<sup>38</sup>

Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara

---

<sup>36</sup> Prodjodikoro, Wirjono. 2019. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Refika Aditama, halaman 49

<sup>37</sup> Arie S Hutagalung, 2017, *Op.Cit*, , halaman 1

<sup>38</sup> Tjuk Kuswartojo, 2015, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, Bandung, ITB, halaman 10

berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya karena urbanisasi, misalnya terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan Medan.<sup>39</sup>

Rumah susun dilihat dari penggunaannya terdiri dari 2 macam, yaitu:<sup>40</sup>

- a. Rumah susun hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal
- b. Rumah susun non hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial

Salah satu ketentuan baru yang dapat ditemukan di dalam UU No 20 Tahun 2011 dijumpai pada Pasal 18 UU Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 yang isinya “selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:<sup>41</sup>

- a. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. Pendayagunaan tanah wakaf

Mengenai pemanfaatan barang milik negara berupa tanah, barang milik negara, pemanfaatan dapat dilakukan pada:

- a. Barang milik negara yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga

Sebagian barang milik negara yang tidak digunakan oleh pengguna barang sepanjang menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga tersebut.

Secara Yuridis Normatif, aset negara itu terbagi atas tiga sub- aset Negara,

---

<sup>39</sup> M. Rizal Alif, 2014, *Op.Cit*, halaman 16

<sup>40</sup> A. Suriyaman, *Hukum Perumahan dan Pemukiman*, [http://www.scribd.com/Hartono\\_Tasir\\_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun](http://www.scribd.com/Hartono_Tasir_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun), diakses pada tanggal 16 Agustus 2022

<sup>41</sup> Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun



yaitu:<sup>42</sup>

- a. Yang dikelola sendiri oleh pemerintah disebut Barang Milik Negara (BMN), misalnya tanah dan bangunan Kementerian/Lembaga, mobil milik Kementerian/Lembaga;
- b. Dikelola pihak lain disebut kekayaan negara yang dipisahkan, misalnya penyertaan modal negara berupa saham di Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau kekayaan awal di berbagai badan hukum milik negara (BHMN) yang dinyatakan sebagai kekayaan terpisah berdasarkan UU pendiriannya
- c. dikuasai negara berupa kekayaan potensial terkait dengan bumi, air, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai negara selaku organisasi tertinggi, misalnya tambang batubara, minyak, panas bumi, aset nasionalisasi eks- asing, dan cagar budaya

Barang milik Negara meliputi :<sup>43</sup>

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah

Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah meliputi :<sup>44</sup>

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksana dari perjanjian/kontrak;
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perUndang-Undangan

---

<sup>42</sup> Dian Puji N Simatupang, 2015, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Peraturan Perundang- undangan Tentang Aset Negara (UU No.51 Prp Tahun 1960)*, halaman 3

<sup>43</sup> Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

<sup>44</sup> <sup>9</sup> Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

atau

- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Pengelolaan barang milik negara adalah rangkaian kegiatan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemeliharaan dan pengamanan, pemanfaatan, penilaian, sampai dengan penghapusan BMN dan tindaklanjutnya berupa pemindahtanganan yang seluruh kegiatannya ditatausahakan serta dilakukan dengan pembinaan, pengawasan dan pengendalian

Dalam pengelolaan barang milik Negara ditentukan sebagai berikut:<sup>45</sup>

1. Menteri Keuangan mengatur pengelolaan barang milik Negara.
2. Menteri/pimpinan lembaga adalah pengguna barang bagi kementerian Negara/ lembaga yang dipimpinnya.
3. Kepala kantor dalam lingkungan kementerian/lembaga adalah kuasa pengguna barang dalam lingkungan kantor yang bersangkutan.

Kebijakan pengelolaan barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/ bupati/ walikota. Pengawasan atas penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh kepala satuan kerja pengelola keuangan daerah. Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah pengguna barang bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya

Pemanfaatan barang milik negara dilakukan terhadap:<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Atep Adya Barata dan Bambang Trihartanto, 2015, *Perbendaharaan Dan Pemeriksaan Keuangan Negara/Daerah*, Jakarta, Gramedia, halaman 58

<sup>46</sup> Pemanfaatan Barang Milik Negara, diperoleh dari <http://barang-milik-negara.blogspot.com/2021/04/pemanfaatan-barang-milik-negara.html#.UEx1W7Liauo> diakses pada tanggal 20 Juli 2022

- a. Barang milik negara yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga
- b. Sebagian barang milik negara yang tidak digunakan oleh pengguna barang sepanjang menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga tersebut

Pemanfaatan Barang Milik Negara / Barang Milik Daerah dapat dilakukan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna

Tanah yang dapat dibangun rumah susun dengan pemanfaatan barang milik negara berupa tanah tersebut haruslah tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah.<sup>47</sup> Guna mendukung pensertifikatan barang milik negara berupa tanah pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah.

Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik negara yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan, meningkatkan penerimaan negara, dan mengamankan barang milik negara dalam arti mencegah penggunaan barang milik negara tanpa didasarkan pada ketentuan yang berlaku.<sup>48</sup>

Kerjasama Pemanfaatan tidak mengubah status kepemilikan dan sarana dan prasarana sejak pengadaannya merupakan milik Negara sehingga Negara tidak

---

<sup>47</sup> Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>48</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang *Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara*

dirugikan dalam perjanjian. Pemilihan mitra kerjasama pemanfaatan dilakukan melalui tender tetapi kerjasama pemanfaatan dengan pemegang tender hanya berbentuk persetujuan kerjasama pemanfaatan, bukan perjanjian, sehingga pengembang harus segera menindaklanjuti dengan penandatanganan surat perjanjian kerjasama pemanfaatan.

Tanah Negara tidak dapat disewakan, karena Negara bukan sebagai pemilik tanah tetapi hanya sebagai penguasa sebagaimana dimaksud dalam Hak Menguasai Negara, namun tanah yang berada di bawah hak pengelolaan suatu lembaga yang merupakan Barang Milik Negara, dapat disewakan

Tujuan penyewaan Barang Milik Negara yaitu:<sup>49</sup>

- a. Mengoptimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan Negara;
- b. Memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi pengguna barang; atau
- c. Mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah

Jangka waktu sewa atas Barang Milik Negara berupa tanah dapat diberikan selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.<sup>50</sup> Perjanjian sewa harus tertulis sehingga dengan demikian terdaftar dan mengikat bagi pihak ketiga. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarana rumah susun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa, diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarana rumah susun. SKBG adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan

---

<sup>49</sup> Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 33/PMK.06/2012

<sup>50</sup> Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

gedung yang dikeluarkan berdasarkan hasil pendataan pendaftaran bangunan gedung yang diterbitkan oleh instansi yang ditunjuk sesuai dengan peraturan presiden<sup>51</sup>.

Ada beberapa istilah yang biasa dipakai untuk menggantikan rumah susun, diantaranya adalah *condominium* dan apartemen, di negara barat seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut apartment, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah maupun bawah. Akan tetapi, ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana.<sup>52</sup>

Istilah *strata title* sebenarnya merujuk pada konsep kepemilikan atas hunian yang dibangun secara vertikal, entah itu kondominium, apartemen atau rumah susun. Istilah *strata title* sendiri pertama kali diperkenalkan di Australia pada tahun 1967 melalui Undang-Undang yang dikenal dengan nama *strata title Act*.<sup>53</sup>

Erwin Kallo menjelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mencampuradukkan konsep kondominium dan *strata title* dalam kepemilikan rumah susun, kondominium merupakan kepemilikan bersama termasuk tanah, sedangkan *strata title* adalah kepemilikan bersama tidak termasuk tanah.<sup>54</sup>

Di Indonesia, definisi rumah susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang

---

<sup>51</sup> Pasal 1 ayat 9 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Setifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, 2015, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 156

<sup>53</sup> Erwin Kallo, 2014, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo, halaman . 14

<sup>54</sup> Erwin Kallo, *UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-tak-dapdiaplikasikan>, diakses tanggal 18 Agustus 2022, Pukul 19.30 WIB

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”

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun ,mengenal 4 jenis rumah susun yaitu:

- a. rumah susun umum (Pasal 1 Ayat 7)
- b. rumah susun khusus (Pasal 1 Ayat 8)
- c. rumah susun negara (Pasal 1 Ayat 9)
- d. rumah susun komersial (Pasal 1 Ayat 10)

Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara Bebas dan Tanah Negara bebas adalah tanah Negara yang langsung di bawah penguasaan Negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dimiliki oleh pihak lain selain Negara. Tanah timbul di kawasan sungai, danau, pantai dan laut serta tanah reklamasi diperairan laut adalah termasuk tanah Negara bebas, demikian pula tanah yang musnah akibat abrasi, gempa bumi dan longsor adalah juga termasuk tanah Negara bebas.<sup>55</sup> Sedangkan Tanah Negara yang tidak bebas adalah tanah Negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak kepemilikan pihak lain, misalnya:

- a. Tanah Negara yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah/Kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, dan badan-badan pemerintah atau pemerintah daerah lainnya yang keseluruhan modal/sahamnya

---

<sup>55</sup> Herman Hermit, 2016, *Op.Cit.*, . halaman 119

dipunyai oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah

- b. Tanah Negara yang di atasnya terdapat hak seperti Hak Guna Usaha, yang dipunyai baik oleh badan usaha milik Negara (BUMN, seperti PTP dan Perhutani) maupun badan usaha swasta yang bergerak pada bidang usaha pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan
- c. Tanah Negara yang di atasnya terdapat Hak Pakai, yang dipunyai oleh warga Negara Indonesia, atau badan-badan usaha baik swasta dalam negeri maupun swastaasing, atau usaha patungan, perwakilan Negara Asing atau Internasional
- d. Tanah Negara yang di atasnya telah terdapat hak-hak lain seperti Hak Guna bangunan

Status tanah yang ada dalam hukum tanah nasional meliputi:<sup>56</sup>

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai)
3. Tanah Hak Pengelolaan

Perbedaan yang signifikan adalah diaturnya pembangunan rumah susun komersial untuk masyarakat berpenghasilan tinggi dan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun komersial sudah banyak dibangun tetapi belum ada pengaturannya secara khusus sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

Khusus pengalihan sarusun umum kepada pihak lain hanya dapat dilakukan dalam hal:

---

<sup>56</sup> Irene Eka Sihombing, 2018, *Op.Cit*, halaman 59

- a. Pewarisan
- b. Perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20(dua puluh) tahun; atau
- c. Pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.

Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana. Penugasan atau pembentukan badan pelaksana tersebut dengan tujuan:

- a. Mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan;
- b. Menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR
- c. Menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
- d. Melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.

Pengaturan mengenai kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum dilakukan untuk mendorong pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mempunyai margin keuntungan yang cukup besar dan pasar golongan ekonomi menengah ke atas untuk ikut membangun rumah susun umum guna mengurangi *backlog* hunian<sup>57</sup>

Perbedaan SKBG dengan SHM atas rumah susun adalah :

- a. SHM sarusun diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, hak guna

---

<sup>57</sup> Buletin CiptaKarya, edisi 2/tahun x/Februari 2020, *UU Rusun, dari kontroversi ke aksi*, 2020, halaman 4



bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan sedangkan SKBG diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa

- b. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota sedangkan SKBG diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung
- c. Pengalihan pemilikan SHM sarusun dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan pengalihan SKBG sarusun dibuat oleh Notaris
- d. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, SKBG sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. SKBG yang dijaminan fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Sertifikat tanah Hak Milik berbeda dengan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, sertifikat hak milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Sedangkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus berisikan 4 bagian utama yaitu: salinan buku tanah, salinan surat ukur atas hak tanah bersama, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki dan pertelaan/uraian mengenai besarnya hak pemilik atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.<sup>58</sup>

Calon pembeli dari suatu rumah susun sebaiknya jangan terkecoh dengan istilah “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Penggalan kata Hak Milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa *strata title* identik

---

<sup>58</sup> Hermit, *Op.Cit*, halaman . 33

dengan Hak Milik dimana jangka waktu yang diberikan tidak terbatas, padahal jangka waktu strata title adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya.<sup>59</sup> Maka bila rumah susun dibangun di atas Hak Guna Bangunan maka jangka waktunya adalah 20 tahun dan dapat diperpanjang 30 tahun, sengan demikian pada tahun ke 20 pemilik sarusun wajib bersama-sama memperpanjang haknya.

Yang masih menjadi kontroversi saat ini di Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah mengenai tanah bersama, dimana jika tanah tersebut merupakan tanah sewa, maka tanah tersebut tidak dapat disebut tanah bersama, tetapi dalam definisi mengenai tanah bersama dicantumkan bahwa tanah sewa juga merupakatanah bersama

Barang Milik Negara berupa Tanah dapat disewakan selama 60 tahun, dalam waktu selama itu jika dikaitkan dengan usia bangunan, usia bangunan sangat relatif, hal ini bisa dipengaruhi letak rumah susun, bahan yang digunakan untuk membangun rumah susun, maupun kecermatan pemilik rumah susun dalam merawatnya, jika ada bagian rumah susun yang rusak dan masih dapat diperbaiki, maka tidak menjadi masalah. Jika rumah susun sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki dan/atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun, maka harus dilakukan peningkatan kualitas, peningkatan kualitas ini dapat dilakukan atas prakarsa pemilik satuan rumah susun.

Dilihat dari status penguasaannya Sarusun umum ada dua macam: yang pertama adalah Rusunawa. Rusunawa dimaksudkan untuk disewakan kepada anggota masyarakat terutama MBR yang belum mampu membeli rumah meskipun dengan

---

<sup>59</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 142

angsuran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).Pembangunan rusunawa sampai saat ini masih bergantung pada APBN ataupun APBD.Yang kedua adalah rumah susun sederhana milik (rusunami). Rusunami ini dibangun untuk maksud diperjual belikan dalam pasar perumahan<sup>60</sup>

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun tersebut harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Badan hukum yang dimaksud harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota, dan khusus untuk provinsi DKI Jakarta, badan hukum harus mendaftar dan mendapatkan izin dari Gubernur.

Dalam melaksanakan pengelolaan rumah susun, pengelola dapat bekerjasama dengan perseorangan dan badan hukum, pengelola rumah susun berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan dimana biaya pengelolaan dibebankan pada pemilik dan penghuni secara proporsional, biaya pengelolaan untuk rumah susun sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah mendapat perlakuan khusus karena dapat disubsidi oleh pemerintah. Biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional,pemeliharaan dan perawatan.

Pemerintah adalah segenap alat perlengkapan negara atau lembaga-lembaga kenegaraan yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai tujuan Negara. Apapun yang dilakukan pemerintah adalah dalam rangka melaksanakan tugas negara sehingga

---

<sup>60</sup> Anonim, *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)*.bpk.go.id/wp-content/uploads/2022/02/Rusunawa.pdf , halaman 3, diakses tanggal 8 Juni 2022

pemerintah sering disebut juga representasi Negara.<sup>61</sup>

Dalam Pasal 1 ayat 22 Undang-Undang Rumah Susun Pengertian Pemerintah adalah: Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut pemerintah adalah Presiden republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945". Sementara pengertian pemerintah daerah adalah gubernur, bupati atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negaramerupakan tanggung jawab pemerintah dan yang dilaksanakan setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.<sup>62</sup>

Pembangunan rumah susun di atas barang milik Negara berupa tanah pengaturannya baru dikeluarkan tahun 2011, tetapi pelaksanaan pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah berupa rumah susun umum telah dilakukan pemerintah sebelum dikeluarkan Undang-Undang Tentang Rumah Susun.

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah, pembinaan dilaksanakan oleh:<sup>63</sup>

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

<sup>61</sup> Muhadam Labolo, 2007, *Memahami Ilmu Pemerintahan*, Jakarta, Rajawali Press: halaman

<sup>62</sup> pasal 15 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>63</sup> Pasal 5 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Pembinaan yang dilakukan pemerintah meliputi:<sup>64</sup>

- a. Perencanaan
- b. Pengaturan
- c. Pengendalian
- d. Pengawasan

Koordinasi penyelenggaraan rumah susun dilakukan pemerintah pusat dengan daerah, dengan dilakukan pembinaan secara nasional diharapkan masyarakat dapat mengetahui keberadaan rumah susun yang selama ini dianggap sebagai hunian kumuh, yang juga sering ditolak pembangunannya oleh masyarakat di sekitar lokasi pembangunan rumah susun

Tugas pembinaan Pemerintah Pusat tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Pemerintah Provinsi dan juga Pemerintah Kabupaten/Kota, seperti program pemerintah membangun 1000 tower rumah susun, kebijakan dirumuskan oleh pemerintah pusat tetapi pembangunan juga dilakukan pemerintah daerah dengan berpedoman pada pengaturan pemerintah pusat

Dengan demikian pemerintah pusat tetap memegang peranan penting dalam merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional termasuk perencanaan, sinkronisasi, sosialisasi, operasional, penyusunan standar pelayanan sementara pemerintah provinsi dalam merumuskan kebijakan harus berpedoman pada kebijakan nasional, hal-hal yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat hanya dilaksanakan oleh pemerintah provinsi, namun baik pemerintah pusat maupun provinsi keduanya memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah, dan

---

<sup>64</sup> Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, khusus dan negara

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dilakukan pemerintah provinsi dalam hal ada produk peraturan daerah yang tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan/berlaku

Jika pemerintah provinsi melaksanakan hal-hal yang diatur di oleh pemerintah pusat, maka pemerintah kabupaten/kota melaksanakan apa yang diatur oleh pemerintah pusat dan provinsi hanya saja pada tingkat kabupaten/kota, pemerintah memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya dan menginventarisasi, mencatat dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum dan bangunan.

Tugas pengaturan dan pembinaan pembangunan rumah susun merupakan tanggung jawab bersama pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dan sebagai wujud fungsi pengaturan dan pembinaan atas rumah susun dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.<sup>65</sup>

Rumah susun sederhana sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dipergunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

---

<sup>65</sup> Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: MandarMaju, 2009, halaman 53

Dalam rangka menyediakan rumah layak huni bagi seluruh keluarga Indonesia, pemerintah memberikan perhatian kepada MBR yang belum mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumahnya memiliki kepemilikan, pemerintah memprogramkan pembangunan rusunawa.<sup>66</sup>

Bantuan Pemerintah dalam pembangunan rusunawa untuk mahasiswa dapat berupa dana hibah ke Universitas melalui Kementerian Perumahan Rakyat. Kemenpera sebagai pemberi hibah pembangunan rusunawa tidak ikut melakukan pengelolaan. Setelah diserahterimakan, pengelolaan akan menjadi tanggung jawab penerima bantuan.<sup>67</sup> Walaupun tidak ikut dalam pengelolaan, tetapi Kemenpera tetap ikut mengawasi dan memantau pengelolaan berhubung subsidi pemerintah untuk pembangunan rumah susun tersebut tidak sedikit

Salah satu pembinaan yang dilakukan pemerintah dalam penyelenggaraan rusunawa adalah dengan memberikan apresiasi terhadap upaya yang dilakukan oleh pengelola rusunawa yang secara terus menerus dan peningkatan kinerjanya sesuai dengan pedoman dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apresiasi tersebut diberikan dengan cara memberikan penghargaan Adiputera Puritama kepada pengelola rusunawa yang kinerjanya dinilai representatif dan baik sesuai dengan pedoman dan kriteria yang ditetapkan.<sup>68</sup>

Dalam penghargaan Adiputera Puritama tersebut ditetapkan peringkat

---

<sup>66</sup> Buku Saku Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, 2011, halaman 88

<sup>67</sup> *Tahun ini, 176 Unit Rusunawa Telan Dana Rp. 1,2 Triliun*, diperoleh dari <http://properti.kompas.com/read/2012/09/05/10174742/Tahun.in.176.Unit.Rusunawa.Telan.Dana.Rp.1.2.Triliun>, diakses pada tanggal 5 September 2022

<sup>68</sup> Anonim, [http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera\\_tetap-kan\\_peringkat\\_pengelola\\_Rusunawa\\_Kemenpera\\_tetapkan\\_Peringkat\\_Pengelola\\_Rusunawa](http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera_tetap-kan_peringkat_pengelola_Rusunawa_Kemenpera_tetapkan_Peringkat_Pengelola_Rusunawa), diakses tanggal 15 September 2022, Pukul 20.30 WIB

pengelola rusunawa. Kegiatan pemeringkatan ini disamping upaya dalam pembinaan terhadap pengelola rumah susun sewa juga mendorong terlaksananya pengelolaan rusunawa yang tertib, baik administrasi maupun teknis yang pada akhirnya diharapkan penyelenggaraan pengelolaan rusunawa dapat menciptakan lingkungan hunian yang layak huni, serasidan harmonis serta berkelanjutan.

## **B. Peran Pemerintah Kota Medan dalam Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa**

### **1. Peran Pemerintah Kota Medan**

Kegiatan pembangunan rumah susun telah menjadi salah satu kebijakan pemerintah dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan bagi rakyat Indonesia. Dengan adanya “program 1000 menara rumah susun sederhana milik” yang telah dicanangkan dalam beberapa tahun terakhir ini, menunjukkan komitmen pemerintah tetap kuat di dalam membantu masyarakat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau.

Walaupun Pemerintah sudah mencanangkan pembangunan rusunami tetapi dalam kenyataannya masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu memiliki rumah susun bersubsidi tersebut, namun dalam menjaga agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat tetap tinggal di perkotaan maka pemerintah mencanangkan rumah susun sederhana sewa. Pembangunan rusunawa saat ini adalah program pemerintah yang dilaksanakan oleh



departemen pekerjaan umum untuk mengatasi kawasan kumuh perkotaan.<sup>69</sup>

Rumah susun sederhana sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dipergunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Pemerintah melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa. Pembinaan tersebut dilakukan kepala badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui kegiatan pendampingan dan pemberdayaan agar mampu berperan dalam pengelolaan rusunawa melalui:

- a. Sosialisasi dan penyuluhan;
- b. Pendidikan dan pelatihan;
- c. Bimbingan teknis; dan
- d. Pembentukan perangkat rukun tetangga dan rukun warga

Tugas pembinaan, pendampingan, pengawasan dan pengendalian menjadi tugas dan wewenang pemerintah daerah/kota, dalam hal ini Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan atau Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD). Hal ini agar pengembangan rusun menjadi optimal, terlebih rusun

---

<sup>69</sup>Anonim, [file:///C:/Users/hp/Downloads/adoc.pub\\_efektivitas-dan-kualitas-pembangu\\_nan-rumah-susun-s.pdf](file:///C:/Users/hp/Downloads/adoc.pub_efektivitas-dan-kualitas-pembangu_nan-rumah-susun-s.pdf) *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)*, halaman 5, diakses tanggal 5 September 2022, pukul 15.30

dijadikan sumber penerimaan daerah (retribusi sewa). Peranan pemerintah daerah bisa didekati dari tindakan yang dilakukan oleh pemerintah daerah secara langsung baik secara fisik maupun non fisik terhadap penghuni dan hunian/bangunan rusun. Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa dilakukan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan melalui Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Daerah (UPTD) dan penghuni untuk mewujudkan kelayakan, kenyamanan, kesehatan, keamanan dan ketertiban lingkungan. Hal ini dilakukan melalui pembinaan, sosialisasi, pelatihan, monitoring dan evaluasi secara administrasi dan teknis. Peran serta penghuni terhadap pengelolaan rumah susun sewa dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan melalui UPTD. UPTD Rumah Susun Kota Medan dibentuk berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 26 tahun 2018. Urusan rumah sewa sebelum ini masih dalam lingkup seksi pada Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Medan. Sekarang UPTD bertanggung jawab langsung kepada Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan. Pada Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan UPTD Rumah Susun Sewa adalah Unit Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kota Medan.

Tugas dan kewajiban pokok UPTD adalah pengelolaan rusunawa sehingga memiliki fungsi operasional langsung terhadap proses penghunian hingga pengawasan dan pengendalian (seperti yang tertera dalam Perwal No.26 tahun 2018). Fungsi itu antara lain :

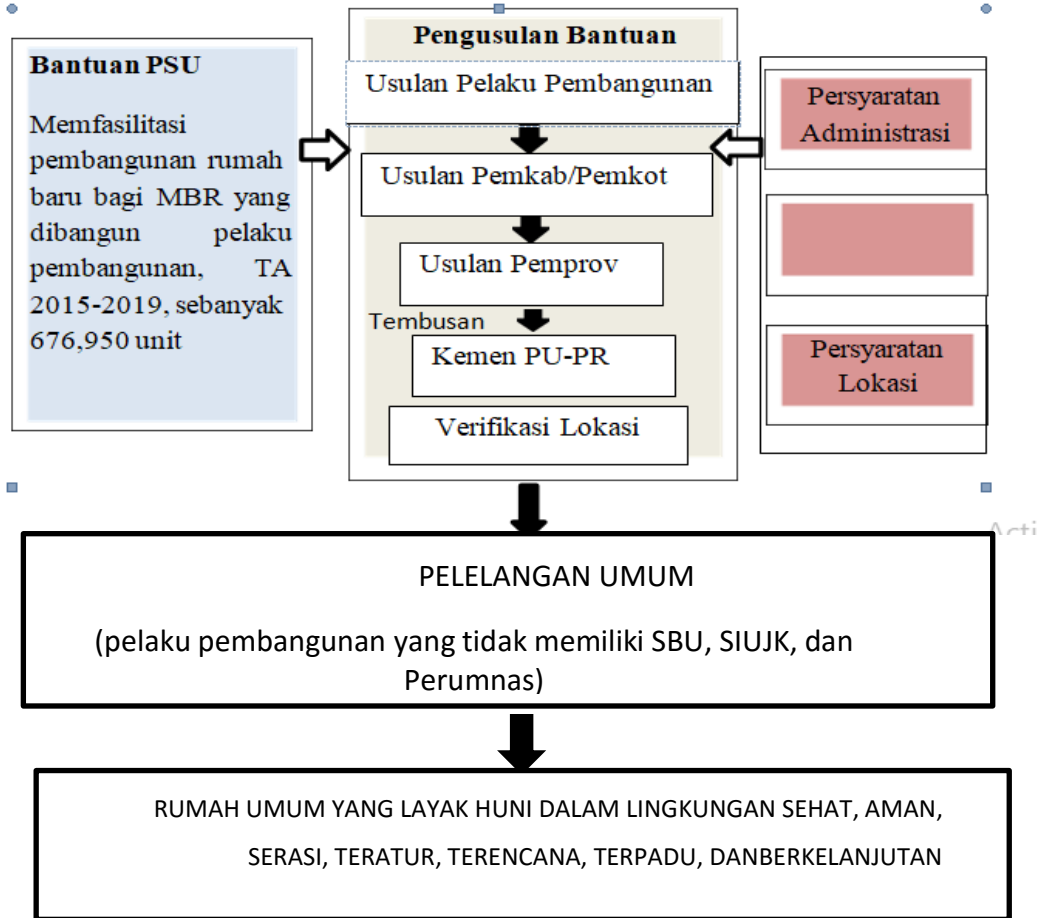
- a. Pelaksanaan pengelolaan, pengendalian dan pengamanan teknis UPTD Rumah

Sewa.

- b. Pelaksanaan jadwal rencana operasional dan pemeliharaan rusunawa.
- c. Pelaksanaan penyusunan daftar periksa/*chek list* atas komponen sarana dan prasarana gedung rumah sewa.
- d. Pelaksanaan penyusunan dan sosialisasi tata tertib hunian rumah sewa.
- e. Pelaksanaan sosialisasi kepada penghuni tentang rencana pemeliharaan dan perbaikan.
- f. Pelaksanaan fasilitasi penanganan permasalahan dalam penghunian.
- g. Pelaksanaan fasilitasi koordinasi pemberdayaan penghuni dalam rangka peningkatan sumber daya manusia.
- h. Pelaksanaan pelayanan dan pemeliharaan sarana air bersih, penerangan, kebersihan, keamanan, dan ketertiban gedung dan lingkungan rumah sewa.

Mekanisme pelaksanaan bantuan PSU untuk perumahan umum di atur dalam permen PU-PR No. 38 Tahun 2015 tentang bantuan prasarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum untuk lebih jelas dapat dilihat di tabel I di bawah:

**Tabel 1**  
**Mekanisme Pelaksanaan Bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas**



(Sumber : Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, direktorat Rumah Umum dan Komersial)

Bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas untuk perumahan umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dibangun oleh pelaku pembangunan tahun 2015-2019 sebanyak 676,950 unit

Tahapan pemberian bantuan yang pertama berupa usulan permohonan, kedua penetapan lokasi, ketiga pelaksanaan pembangunan fisik, ke empat berupa pelaporan. Pengusulan bantuan pembangunan harus memenuhi Persyaratan Administrasi, Persyaratan Teknis, dan Persyaratan Lokasi. Persyaratan Administrasi berupa surat permohonan, rencana tapak, surat pernyataan, legalitas pelaku pembangunan, dan

perizinan. Persyaratan Teknis berupa penyediaan tanah, sertipikat layak fungsi untuk Rusun. Persyaratan Lokasi haruslah sesuai dengan RTRW, sudah memiliki rencana tapak, tidak berada didaerah sepadan sungai/pantai, status tanah tidak sedang dalam sengketa.

## **2. Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Medan**

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu, hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya akibat urbanisasi, misalnya yang terjadi di Kota Medan, Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang.

Pembangunan Rumah susun di Indonesia dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sejak tahun 2015 s/d 2021 telah membangun rumah susun di seluruh Indonesia, yang di peruntukan keberbagai sasaran seperti pekerja, mahasiswa, santri dan TNI/Polri sebanyak 56.960 Unit<sup>70</sup>

Pembangunan Rumah Susun Kota Medan sendiri dibangun oleh Pemerintah Kota dikarenakan banyaknya permintaan rumah dan terjadinya. Sebagaimana diungkapkan oleh Sulong Harahap bahwa saat ini, Kota Medan mengalami permasalahan peningkatan jumlah penduduk karena arus urbanisasi sebagai dampak perkembangan sektor industri yang semakin pesat. Hal ini tidak diimbangi dengan

---

<sup>70</sup>Data Indonesia.Id, <https://dataindonesia.id/sektor-riil/detail/rumah-susun-di-indonesia-bertambah-7075-unit-pada-2021>, diakses tanggal 01m Oktober 2022, Pukul 10.22 WIB

penyediaan hunian untuk para pekerja (buruh). Kawasan industri dengan tingkat konsentrasi buruh yang tinggi memerlukan kehadiran tempat tinggal yang layak dan terjangkau, yaitu berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang dikelola dengan baik, disertai fasilitas dan aksesibilitas yang mampu mewedahi aktivitas buruh<sup>71</sup>.

Ada beberapa lokasi rusunawa di kota Medan yaitu 1. Rusunawa Seruai Medan Labuhan sebanyak 4 twin blok (TB), 2. Rusunawa Kayu Putih, Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli sebanyak 6 TB. 3. Rusunawa Martubung, Pasar VII Martubung, Kecamatan Medan Labuhan sebanyak 3 TB yang dibangun diatas tanah Perumnas Wilayah Regional I sehingga aset tersebut kewenangannya ada di Perumnas dan sampaisaat ini belum beroperasi atau dihuni. Rusunawa Seruai dan Rusunawa Kayu putih merupakan Rusunawa yang dibangun dari sumber dana APBN pemerintah pusat melalui kementerian PUPR dan hingga kini kedua rusunawa tersebut tetap beroperasi<sup>72</sup>. Saat ini kondisi kedua rusunawa tersebut dikategorikan sedikit kurang layak jika merujuk terhadap konsep hunian yang ideal dan layak huni, di mana masih terdapat kebocoran pada sistem pembuangan air kotor. Sistem pengelolaan sampah yang belum teratur, kurang terjaga kebersihan lingkungan, dari segi penampakan fisik bangunan khususnya Rusunawa Seruai sudah waktunya untuk dilakukan revitalisasi.<sup>73</sup>

### **3. Pengelola Rusunawa Seruai dan Kayu Putih**

Awalnya Rusunawa dikelola oleh Perusahaan daerah (PD), dari tahun 2008 s.d. tahun 2018, hingga diterbitkannya Peraturan Walikota (Perwal) No. 26 Tahun

---

<sup>71</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

2018, dibentuklah Unit Pengelola Teknis (UPT) di bawah naungan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Medan sebagai pengelola rusunawa. Model pengelolaan rusunawa Seruai dan Kayu Putih adalah model swakelola yaitu operasional dan *maintenance* yang meliputi pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan inspeksi wajib dilaporkan secara berkala oleh UPT kepada Badan Pengelola dan badan Pengelola melaporkan kepada Pemilik Aset Rusunawa atau Pemerintah Kota Medan. Dasar Pemko Medan memberikandukung fasilitas listrik, air, akses jalan dan sanitasi itu dilakukan karena sudah ada nota kesepakatan pembagian tugas dan tanggungjawab antara kementerian PUPR dan Pemko Medan yang mana Kementerian PUPR membangun Unit Rusun, sementara Pemko Medan menyediakan lahan dan sarana prasarana utilitas pendukung.<sup>74</sup>

#### b. Pengelolaan Rusunawa Seruai dan Kayu Putih

- **Aspek Kelembagaan**

Kurang berjalannya kelembagaan lokal atau perhimpunan-perhimpunan penghuni rumah susun. Sehingga beberapa ruang yang bersifat publik menjadi kurang terpelihara. *Hall* tangga, *hall* lantai dasar dan selasar yang dihuni oleh orang tua terlihat dalam kondisi yang mengkhawatirkan.

- **Aspek Pembiayaan**

1. Sebagai perumahan yang bersifat sosial, pembayaran sewa seharusnya diperuntukkan untuk operasional harian rusunawa, pemeliharaan lingkungan dan penjaga keamanan.
2. Adanya penghuni yang menunda atau menunggak pembayaran.

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksana teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

- **Aspek ekonomi**

Keberadaan rumah susun sederhana sewa diharapkan dapat meningkatkan ekonomi penghuni, melalui penghematan biaya hidup karena lokasi rusunawa yang strategis ataupun dengan membuka peluang usaha terutama bagi ibu rumah tangga agar memiliki penghasilan tambahan, memberikan pelatihan kewirausahaan, kebersihan dan kreativitas kepada penghuni.

- **Aspek Pengelolaan**

Manajemen pengelola diharapkan melakukan pengawasan, melaksanakan aturandan penerapan sanksi dengan baik untuk meminimalkan terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni rusunawa.

- **Aspek Fisik Bangunan**

Permasalahan aspek fisik bangunan meliputi: degradasi kualitas fisik bangunan, degradasi kualitas fisik lingkungan rusunawa, sistem utilitas dalam bangunan tidak bekerja, ruang-ruang publik ditempati secara pribadi atau perluasan teritorial pribadi.

- **Aspek Pemberdayaan Masyarakat**

Banyaknya penghuni yang belum memiliki pekerjaan tetap dan banyaknya ibu rumah tangga yang tidak memiliki pekerjaan. Kondisi ini memerlukan perdayaandari sisi ekonomi untuk meningkatkan penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah, berkembangnya usaha informal dan mikro. Pengelola bekerja samadengan lembaga pelatihan, universitas, perusahaan swasta untuk melatih merubah *mindset*, membimbing, dan mendampingi penghuni dalam membangun usaha. Pemberdayaan masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan strategis dalam rusunawa.



Sulong Harahap juga mengungkapkan bahwa upaya memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah melalui kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PU-PR), mencanangkan Program Sejuta Rumah untuk Rakyat. Program ini tidak lain adalah mengajak masyarakat agar menempati rumah susun yang layakhun<sup>75</sup>i. Lebih dari itu, program Sejuta Rumah untuk Rakyat ini juga berlandaskan undang undang yang kuat, diantaranya pasal 28 H Amandemen UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat<sup>76</sup>.

Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah. Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik rumah dinyatakan sebagai penghunian tidak sah. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa<sup>77</sup>.

Peraturan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kota Medan diatur dalam Nomor 29 Tahun 2013 tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Medan. Muatan pengaturan meliputi:

1. Persyaratan dan pendaftaran calon penghuni
2. Penetapan calon penghuni
3. Penghunian

---

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanaan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanaan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

<sup>77</sup> Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, 2016, *Pemanfaatan Rumah Susun Dan Rumah Khusus Modul 3*, halaman 28

4. Hak, kewajiban dan larangan penghuni
5. Retribusi sewa rumah
6. Pengawasan dan pengendalian
7. Sanksi

Persyaratan dan pendaftaran calon penghuni antara lain yang di ungkapkan oleh Bapak Sulong Harahap bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan minimum sebesar 1 (satu) kali UMK, belum memiliki rumah, warga yang terkena dampak pembangunan daerah, warga yang bertempat tinggal di lingkungan permukiman kumuh, sudah berkeluarga, dan mengisi surat pernyataan kesanggupan membayar sewa dan iuran lain serta mematuhi tata tertib penghunian dan ketentuan lain yang ditetapkan. Terakhir adalah mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota. Calon penghuni ditetapkan dengan seleksi yang dilakukan oleh kepala UPTD Rumah Sewa Kota Medan. Hasil seleksi disampaikan kepada Walikota c/q. Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan untuk mendapat persetujuan. Setelah persetujuan Walikota ditetapkan dalam daftar tunggu<sup>78</sup>

Penghunian rusunawa dilaksanakan berdasar Surat Perjanjian Sewa Menyewa antar penghuni dengan Kepala DKPPR Kota Medan. Setelah itu diterbitkan surat ijin penghunian yang menjadi bukti resmi sebagai penghuni rumah sewa. Jangka waktu perjanjian adalah 2 (dua) tahun dan dapat dilakukan perpanjangan dengan alasan yang dapat diterima, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengajuan permohonan perpanjangan dilakukan 3 (tiga) bulan sebelum batas waktu

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksana teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

perjanjian sewa berakhir.

Syarat-syarat Permohonan Ijin sesuai dengan Surat Edaran Dinas DKPPR, sebagai berikut:

1. Syarat Permohonan Ijin Perpanjangan Persewaan:

- a. Surat Permohonan
- b. Foto copy KTP
- c. Foto copy KK
- d. Foto copy SK Ijin Persewaan Terakhir
- e. Foto copy Bukti Pembayaran Sewa dan PBB Terakhir
- f. Surat Perjanjian Sewa Bermaterai Rp. 6000,00 (2X)
- g. Foto 4 x 6 = 2 lembar

2. Syarat Permohonan Ijin Ganti Nama Persewaan:

- a. Surat Permohonan
- b. Foto copy KTP
- c. Foto copy KK
- d. Foto copy Ijin Persewaan Terakhir
- e. Surat Pernyataan tidak keberatan dari penghuni lama untuk diserahkan ke penghuni baru
- f. Surat Nikah
- g. Surat Perjanjian Sewa Bermaterai Rp. 6000,00 (2X)
- h. Pembayaran Sewa Terakhir
- i. Foto 4 x 6 = 2 lembar

Kewajiban penyewa dalam Peraturan Walikota Medan Nomor 29 Tahun 2013 (Pasal 5), kewajiban sewa menyewa rumah antara lain:

1. Membayar uang sewa setiap bulan sesuai daftar harga sewa rumah per bulan yang tertuang dalam Peraturan Daerah.
2. Pembayaran uang sewa di Dinas Tata Kota yang selanjutnya disetor ke Kas Daerah.
3. Keterlambatan menyeter setiap bulannya di kenakan denda sebesar 2%.
4. Mempergunakan rumah sewa sebagai rumah hunian.
5. Memelihara dan merawat rumah dengan baik.
6. Membayar rekening listrik, air, PBB dan lainnya yang berhubungan dengan rumah hunian.
- j. Mentaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun yang akan diberlakukan.

Dalam hal sanksi akibat tidak melaksanakan kewajiban sebagai penghuni berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 29 Tahun 2013 (Pasal 6), yaitu:

1. Apabila penghuni melanggar ketentuan/larangan dan kewajiban maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh kepala UPTD;
2. Calon penghuni dalam waktu 1 (satu) bulan belum menempati huniannya, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh kepala UPTD;
3. Kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni;
4. Tidak membayar retribusi sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut harus keluar dari rumah sewa dan tempat hunian digantikan oleh calon penghuni lain sesuai daftar tunggu;
5. Penghuni yang telah melanggar perjanjian sewa menyewa dan tidak bersedia mengosongkan tempat hunian setelah mendapat peringatan sampai 3 (tiga) kali,

akan dilakukan pengosongan secara paksa oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Retribusi sewa rumah merupakan biaya yang dipungut atas pemanfaatan hunian selama jangka waktu perjanjian. Besaran retribusisewa ditetapkan dengan peraturan Walikota. Peraturan Walikota yang berlaku di Kota Medan untuk retribusi sewa adalah Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun2013. Retribusi sewa rumah terdiri dari :

- a. Harga sewa, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni setiap bulan atas pemanfaatan rumah sewa.
- b. Biaya ganti nama kepada ahli waris, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada ahli warisnya setelah mendapat persetujuan dari Kepala DTKP Kota Medan.
- c. Biaya ganti nama kepada orang lain, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada orang lain setelah mendapat persetujuan dari Kepala DTKP Kota Medan.
- d. Ijin persewaan, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni atas pelayanan pemberian ijin untuk dapat menempati rumah sewa dalam jangka waktu tertentu.
- e. Ijin perpanjangan sewa, yaitu besarnya retribusi sewa yang harus dibayar penghuni ata pelayanan pemberian ijin perpanjangan sewa untuk dapat memperpanjang jangka waktu menempati rumah sewa sesuai waktu yang ditetapkan.

Retribusi sewa dibayarkan secara teratur setiap bulan paling lambat tanggal 10 pada bulan berkenaan. Keterlambatan akan dikenakan denda. Pembayaran atas retribusi sewa

terutang dapat dibayarkan dari uang jaminan sewa. Apabila kemampuan keuangan penghuni rumah sewa belum mencukupi dapat dilakukan pemberian pengurangan, keringanan dan/atau pembebasan retribusi sewa. Pengurangan retribusi sewa hanya dilakukan paling lama 6 (enam) bulan dengan jumlah paling banyak 30% dari tarif retribusi. Pemberian keringanan retribusi sewa dengan cara mengangsur paling banyak 5 (lima) kali dari keseluruhan retribusi sewa yang wajib dibayar. Pembebasan retribusi sewa dengan cara membebaskan seluruh kewajiban membayar retribusi sewa hanya dapat diberikan kepada warga miskin yang ditetapkan oleh Walikota. Untuk memperoleh fasilitas ini penghuni harus memenuhi persyaratan (klarifikasi dan selektif) dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota.

Besar Harga sewa, ijin balik nama, ijin perpanjangan, ijin persewaan, pada tahun 2021 di rumah susun Kota Medan untuk hunian type 21 Jalan Seruai, Kelurahan Sei mati, kota Medan :

1. Lantai 2 (dua) sebesar Rp. 130.400,- (Seratus tiga puluh empat ratus rupiah)
2. Lantai 3 (tiga) sebesar Rp. 110.200,- (Seratus sepuluh puluh ribu dua ratus rupiah)
3. Lantai 4 (empat) sebesar Rp. 95.400,- (Sembilan puluh lima ribu empat ratus rupiah)
4. Lantai 5 (lima) sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah)

Sedangkan besar Harga sewa, ijin balik nama, ijin perpanjangan, ijin persewaan, pada tahun 2021 di rumah susun Kota Medan untuk hunian type 24 Tanjung Mulia , Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, kota Medan sebagai berikut :

5. Lantai 2 (dua) sebesar Rp. 230.400,- (dua ratus tiga puluh ribu rupiah)
6. Lantai 3 (tiga) sebesar Rp. 220.100,- (dua ratus dua puluh ribu seratus rupiah)
7. Lantai 4 (empat) sebesar Rp. 210.000,- (dua ratus sepuluh ribu rupiah)
8. Lantai 5 (lima) sebesar Rp. 170.000,- (seratus tujuh puluh ribu rupiah).

Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu pemukiman yang utuh. Rumah tidak semata-mata merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari oleh karena itu rumah harus mampu pula memenuhi hasrat-hasrat psikologis insani dalam membina keluarga. Rumah memberi kehangatan manusiawi, yang dapat menumbuhkan rangsangan kejiwaan, dapat menggugah rasa dan suasana damai, aman, tenteram, penuh kerukunan dalam mengembangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir maupun batin<sup>79</sup>

Dalam Pasal 1 ayat (22) Undang-Undang Rumah susun Pengertian Pemerintah adalah: “Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut pemerintah adalah Presiden republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”. Sementara pengertian pemerintah daerah adalah gubernur, bupati atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun Negara merupakan tanggung jawab pemerintah dan yang dilaksanakan setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Berdasarkan

---

<sup>79</sup> Soedarsono, 2017, *implementasi pancasila : sebagai pandangan hidup bangsa dan dasar negara indonesia dalam kehidupan sehari-hari*, Jakarta, Balai Pustaka, halaman 27

pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pembangunan Rusunawa di Kota Medan saat ini adalah program pemerintah yang dilaksanakan oleh Departemen Pekerjaan Umum untuk mengatasi kawasan kumuh perkotaan. Satuan Rusunawa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Sasaran penghuni rusunawa adalah warga Semarang yang termasuk dalam kelompok MBR sesuai peraturan yang berlaku dan melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola. Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status kepemilikan rumah dan lahan menempatkan prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah prioritas yang terakhir, yang terpenting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Selanjutnya seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah pula. Status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya. Dengan demikian, mereka yakin bahwa tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatannya.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Panudju, Bambang, 2019, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Cet. 5, Bandung : PT. Alumni. Halaman 9



Pelaksanaan penyediaan lahan, pembuatan rencana tapak, penyiapan lahan dan pengadaan prasarana menjadi tanggung jawab dinas atau instansi terkait di dalam struktur organisasi Pemerintah Kota Semarang. Pada dasarnya peran Pemerintah dalam pengadaan perumahan dapat dibagi dua. Pertama, sebagai pembuat kebijaksanaan strategi dan program pengadaan perumahan secara nasional. Kedua, peran pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini terdapat dua peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah, yaitu sebagai *Provider* atau sebagai *enabler*.

Pada saat pemerintah berperan sebagai penghasil rumah atau *provider*, pemerintah merupakan penanggung jawab dan pengambil keputusan, mulai dari tahap penyusunan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik rumah, pemerintah dapat melakukannya sendiri atau meminta bantuan dari pihak kedua, antara lain perencana, manajemen konstruksi, kontraktor atau berbagai ahli yang lain.

Pada saat pemerintah bertindak sebagai *enabler* atau fasilitator untuk membantu atau memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahan, tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat tersebut untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya.<sup>81</sup>

Peran pemerintah kota Medan dalam pembangunan rumah susun Kayu Putih dan Seruai diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan pemerintah

---

<sup>81</sup> *Ibid*, halaman 23 - 25

kota Medan hanya berperan sebagai penghasil rumah atau *provider*, dalam pelaksanaannya pembangunan untuk Rusunawa di Medan khususnya Rusunawa Kayu Putih dan Seruwai pemerintah dapat melakukannya sendiri dan meminta bantuan dari pihak kedua dengan bantuan Manajemen Kontruksi dan Kontraktor. Pembangunan rusunawa tersebut dibiayai oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan Pemkot Kota Medan hanya bertugas menyediakan lahan siap bangun. Perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan Kementrian Pekerjaan Umum Ditjen Cipta Karya Satuan Kerja Pelaksanaan Pengembangan Pemukiman, diajukan oleh kontraktor PT. Utama Karya (Persero), disetujui oleh Manajemen Konstruksi PT. Widha Konsultan dan dipertanggungjawabkan oleh Arsitektur Aris.

Hasil akhirnya adalah produk jadi atau *finished produc* berupa rumah susun untuk disewakan kepada masyarakat. Dalam sistem ini pihak masyarakat tidak terlibat sama sekali dalam proses pengadaan perumahan tersebut, sehingga timbulnya ketidaksesuaian antara rumah yang dihasilkan dengan penghuni. Satuan Unit rumah susun yang dihasilkan oleh pemerintah sangat terbatas menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah harus mengusahakan sendiri perumahan yang mereka perlukan. Ketidaksesuaian antara pengadaan dan kebutuhan lahan perumahan tersebut mengakibatkan timbulnya rumah-rumah liar di berbagai kota besar di negara-negara berkembang. Dari uraian tersebut peneliti menyatakan bahwa pemerintah kota Medan seharusnya lebih banyak berperan sebagai *enabler* untuk memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya.

Kebijakan pemerintah kota Medan sendiri dalam pembangunan rumah susun Seruwai dan Kayu Putih bahwasannya rusunawa merupakan hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Persyaratan rumah layak huni untuk MBR yang dilakukan

dengan penyediaan rumah susun sederhana dihadapkan kepada perilaku MBR dan persepsinya terhadap rumah sebagai tempat tinggal untuk menyelenggarakan kehidupannya. Kualitas hunian tidak terlalu diutamakan asalkan tetap dapat melanjutkan hidup atau kegiatannya sehari-hari. Perilaku penghuni dalam pemanfaatan fisik dan penghunian di rusun Kayu Putih memperlihatkan gejala tersebut.

### **C. Hambatan Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Medan**

Didalam pasal 1 point 7 UU No.20 tahun 2011 mengatakan rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pasal 15 ayat 2 UU No.20 tahun 2011 yakni pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Praktek penyediaan perumahan dan pengelolaan pembangunan perkotaan di tanah air masih menunjukkan wajah permukiman dan kota-kota yang suram dan penuh dengan ketidakadilan. Lingkungan permukiman dan perkotaan di tanah air bisa dikatakan sebagai *anti-poor* bahkan *anti-urban*, artinya bertentangan dengan pola hidup urban (kota) yang sesungguhnya. Padahal dalam konteks Indonesia yang masih banyak warganya yang tergolong miskin, seharusnya ada keberpihakan negara yang didasari oleh tujuan untuk menciptakan kota yang *pro-poor* dan berbudaya serta rumah layak untuk seluruh rakyat dan kebanyakan tidak sesuai dengan Undang-Undang yang telah ditetapkan bahwa adanya keberpihakan pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Banyak masalah yang dijumpai dalam pembangunan rumah susun, khususnya rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Di antara masalah yang sering diungkapkan adalah tidak dihuninya hingga ratusan menara rumah susun, baik di Jakarta, Bandung,

maupun Kota Medan, seperti Rumah Susun Kayu Putih Jumlah Tempat huni tersedia 480 Unit, sedangkan yang berpenghuni hanya 380 unit, dengan demikian berarti masih ada yang kosong sebanyak 100 Unit, sama halnya dengan Rumah susun Seruai yang tersedia 400 Unit hunian , sedangkan yang terisi 300 unit, dan masih kosong 100 unit<sup>82</sup>. Padahal anggaran yang dikeluarkan negara semakin besar dan semakin banyak menara yang terus dibangun.

Pasal 22 ayat 1 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 mengatakan penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
- d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
- e. pendayagunaan tanah wakaf;
- f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Setelah kurang mendapat dukungan tanah dari pemerintah daerah, pengadaan paket-paket gedung rumah susun mencari lokasinya yang lain di lahan-lahan milik perguruan tinggi, pesantren, tentara dan polisi. Kelompok sasaran yang sudah ada, kejelasan instansi, dan kesanggupan mengelola menjadi faktor pendorong untuk memilih lahan-lahan ini. Akhirnya terjadilah salah sasaran karena bagaimanapun mahasiswa dan prajurit bukanlah kelompok prioritas sasaran sektor perumahan rakyat.

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanaan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

Pembangunan rumah susudi kota Medan berpotensi besar, tetapi masih terganjal oleh pengadaan lahan murah. Tingginya harga lahan membuat pengembangan rusun lebih potensial untuk kalangan menengah ke atas. “Karena terbentur lahan, maka potensi pembangunan rusun lebih besar kepada masyarakat menengah ke atas dibandingkan menengah ke bawah,” kata Ketua Real Estat Indonesia (REI) Sumut Tomi Wistan<sup>83</sup>. Indikator besarnya pembangunan rusun di Sumut khususnya di Kota Medan ditandai dengan semakin banyaknya jumlah penduduk di perkotaan. Selain itu, pola pikir masyarakat yang semakin ingin hidup praktis seperti keinginan menempuh jarak yang lebih dekat dari rumah ke kantor dan pusat kota.

Pasal 16 ayat 2 UU No.20 tahun 2011 mengatakan Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Pengadaan perumahan rumah susun di perkotaan khususnya di Kota Medan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan persoalan yang cukup kompleks dan menghadapi banyak kendala, antara lain :<sup>84</sup>

- a. Kendala pembiayaan
- b. Kendala ketersediaan dan harga lahan
- c. Kendala ketersediaan prasarana untuk perumahan
- d. Kendala bahan bangunan dan peraturan bangunan

---

<sup>83</sup> Anonim, <http://jaringnews.com/ekonomi/property/6304/percepatan-rusun-bisa-terkendala-regulasi-daerah>, diakses tanggal, 22 Agustus 2022

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sulong Harahap, Kepala Unit Pelaksanaan teknis Rusu Nawa Kayu Putih, tanggal 29 September 2022

### 1. Kendala pembiayaan.

Hampir seluruh negara berkembang memiliki kemampuan ekonomi nasional yang rendah atau sangat rendah. Sebagian besar anggaran biaya pemerintah yang tersedia untuk pembangunan dialokasikan untuk kegiatan-kegiatan yang menunjang perbaikan ekonomi seperti industri, pertanian, pengadaan infrastruktur, pendidikan. Dan sebagainya. Anggaran pemerintah untuk pengadaan perumahan menempati prioritas yang rendah sehingga setelah dipakai untuk membayar makanan, pakaian, keperluan sehari-hari dan lain-lain, hanya sedikit sekali yang tersisa untuk keperluan rumah. Sementara itu harga rumah terus meningkat sehingga pendapatan penduduk semakin jauh di bawah harga rumah yang termurah sekalipun.

### 2. Kendala ketersediaan dan harga lahan.

Lahan untuk perumahan semakin sulit di dapat dan semakin mahal, di luar jangkauan sebagian besar anggota masyarakat. Meskipun kebutuhan lahan sangat mendesak, terutama untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, usaha-usaha positif dari pihak pemerintah di negara-negara berkembang untuk mengatasi masalah tersebut belum terlihat nyata. Mereka cenderung menolak kenyataan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan lahan untuk perumahan dalam kota dan mengusahakan lahan untuk kepentingan mereka.

### 3. Kendala ketersediaan prasarana untuk perumahan.

Ketersediaan prasarana untuk perumahan seperti jaringan air minum, pembuangan air limbah, pembuangan sampah dan transportasi yang merupakan persyaratan penting bagi pembangunan perumahan. Kurangnya pengembangan prasaranan, terutama jalan dan air merupakan salah satu penyebab utama sulitnya pengadaan lahan untuk perumahan di daerah perkotaan.

#### 4. Kendala bahan bangunan dan peraturan bangunan.

Banyak negara berkembang belum mampu memproduksi bahan-bahan bangunan tertentu seperti semen, paku, seng gelombang, dan lain-lain. Barang-barang tersebut masih perlu diimpor dari luar negeri sehingga harganya berada di luar jangkauan sebagian besar anggota masyarakat. Selain itu, banyak standar dan peraturan-peraturan bangunan nasional di negara-negara berkembang yang meniru negara-negara maju yang tidak sesuai dan terlalu tinggi standarnya bagi masyarakat negara-negara berkembang. Kedua hal tersebut menyebabkan pengadaan rumah bagi atau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk dilaksanakan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pemanfaatan tanah barang milik negara dalam pembangunan rumah susun

dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerjasama pemanfaatan, pelaksanaan pemanfaatan barang milik negara hanyalah tanah yang telah bersertifikat, rumah susun yang dibangun di atas tanah milik negara dapat diberikan jangka waktu sewa selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa, diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun.

2. Pemerintah sangat berperan dalam pembinaan dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, pembinaan yang dilakukan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan dalam perannya sebagai penyelenggara rumah susun. Pembinaan yang dilakukan pemerintah ditujukan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
3. Hambatan dalam Pengadaan perumahan rumah susun di perkotaan khususnya di Kota Medan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan persoalan yang cukup kompleks dan menghadapi banyak kendala, antara lain, Kendala pembiayaan, Kendala ketersediaan dan harga lahan, Kendala ketersediaan prasarana untuk perumahan, Kendala bahan bangunan dan peraturan bangu 71

## **B. Saran**

1. Hendaknya Pemanfaatan tanah barang milik negara dalam pembangunan



rumah susun dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerjasama pemanfaatan, pelaksanaan pemanfaatan barang milik negara hanyalah tanah yang telah bersertifikat, rumah susun yang dibangun di atas tanah milik negara dapat diberikan jangka waktu sewa selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa, diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun.

2. Hendaknya Pemerintah baik pemerintah pusat, pemerintah propinsi dan pemerintah Kota Medan lebih berperan dalam pembinaan dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, berupa pembinaan yang meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan sebagai penyelenggara rumah susun Sederhana.
3. Hendaknya dalam Pengadaan perumahan rumah susun di perkotaan khususnya di Kota Medan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengangarkan pembiayaan, Penyediaan lahan, sarana prasarana untuk perumahan, Kendala bahan bangunan dan memberikan kepastian hukum kepada developer dalam pembangunan rumah susun sederhana berupa insentif dan subsidi yang pada akhirnya dapat memberikan kepastian hukum kepada penghuni dan pemilik rumah susun sederhana. Juga lebih banyak memberikan sosialisasi kepada MBR mengenai subsidi yang diberikan pemerintah agar dapat terjadi peningkatan dalam penghunian rumah susun sederhana.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Arie S Hutagalung, 2017, *Condominium dan Permasalahannya*, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Abdul Aziz Muhammad Azzan, 2017, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Affan Mukti, 2016, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan, USU Press,
- Ali Achmad Chomzah, 2012, *Hukum Pertanahan ; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta : Prestasi Pustaka
- Adrian Sutedi, 2015, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika
- Atep Adya Barata dan Bambang Trihartanto, 2015, *Perbendaharaan Dan Pemeriksaan Keuangan Negara/Daerah*, Jakarta, Gramedia
- Buku Saku Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, 2011,
- Departemen Agama RI, 2012, *Al- Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta, Proyek Pengadaan Kitab Suci al-Qur'an
- Dapertemen Pendidikan Nasional, 2017, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi III*, Jakarta, Balai Pustaka
- Dian Puji N Simatupang, 2015, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Peraturan Perundang- undangan Tentang Aset Negara (UU No.51 Prp Tahun 1960)*,
- Erwin Kallo, 2014, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo
- Herman Hermit, 2016, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Bandung: Mandar Maju
- , 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju,
- Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima

- Irene Eka Sihombing, 2018, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. III, Jakarta, Universitas Trisakti
- Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, 2016, *Pemanfaatan Rumah Susun Dan Rumah Khusus Modul 3*,
- Martin Roestamy, 2016, *Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Bandung, Alumni
- M. Rizal Alif, 2019, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung, Nuansa Aulia
- Muhadam Labolo, 2007, *Memahami Ilmu Pemerintahan*, Jakarta, Rajawali Press
- Rahmat Syafi'i, 2014, *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung, Pustaka Setia
- Soedarsono, 2017, *implementasi pancasila : sebagai pandangan hidup bangsa dan dasar negara indonesia dalam kehidupan sehari-hari*, Jakarta, Balai Pustaka
- Oloan Sitorus & Balans Sebayang, 2016, *Komdominium dan Permasalahannya*, Cet. III, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah
- Panudju, Bambang, 2019, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Cet. 5, Bandung : PT. Alumni
- Peter Salim dkk, 2020, Cetakan IV, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta, Modern English Press
- Prodjodikoro, Wirjono. 2019. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Refika Aditama
- Tjuk Kuswantojo, 2015, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, Bandung, ITB
- Serfianto Dibyo Purnomo, dkk, 2016, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Jember, Yustisia
- Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Alfabet
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana,

## **B. Jurnal/Karya Ilmiah**

Buletin CiptaKarya, edisi 2/tahun x/Februari 2020, *UU Rusun, dari kontroversi ke aksi*, 2020

### C. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang *Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara*

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Setifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*

### D. Internet

A.Suriyaman, *Hukum Perumahan dan Pemukiman*, [http://www.scribd.com/Hartono\\_Tasir\\_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun](http://www.scribd.com/Hartono_Tasir_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun), diakses pada tanggal 16 Agustus 2022

Anonim, *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)*.bpk.go.id/wpcontent/uploads/2022/02/Rusunawa.pdf, halaman 3, diakses tanggal 8 Juni 2022

Anonim, file:///C:/Users/hp/Downloads/adoc.pub\_efektivitas-dan-kualitas-pembangunan-rumah-susun-s.pdf *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)*, halaman 5, diakses tanggal 5 September 2022, pukul 15.30

Anonim, [http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera\\_tetap-kan\\_peringkat\\_pengelola\\_Rusunawa](http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera_tetap-kan_peringkat_pengelola_Rusunawa) Kemenpera tetapkan Peringkat Pengelola Rusunawa, diakses tanggal 15 September 2022, Pukul 20.30 WIB

Anonim, <http://jaringnews.com/ekonomi/property/6304/percepatan-rusun-bisa-terkendala-regulasi-daerah>, diakses tanggal, 22 Agustus 2022

Data Indonesia.Id, <https://dataindonesia.id/sektor-riil/detail/rumah-susun-di-indonesia-bertambah-7075-unit-pada-2021>, diakses tanggal 01 Oktober 2022, Pukul 10.22 WIB

Dinas Perumahan Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kulon Progo, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/156/rusunawa-pengertian-kriteria-persyaratan>, di akses tanggal 15 September 2022, pukul 17.45 WIB

Erwin Kallo, *UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan*, <http://www.Hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-tak-dapdiap-likas-ikan>, diakses tanggal 18 Agustus 2022, Pukul 19.30 WIB

Habib hanafi, dkk., “Pengaruh Persepsi Kemanfaatan dan Persepsi Kemudahan, Website UB terhadap Sikap Pengguna dengan Pendekatan TAM”, Artikel <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id>, diakses pada tanggal 22 Mei 2022

Jurnal Hukum, Wibowo Tunardy, 2015, *Hak Perseorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun*, <https://www.jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/>, diakses tanggal 25 Mei 2022, Pukul 12.15 WIB

KBBI, <https://kbbi.lektur.id/rumah-susun>, diakses tanggal 25 Mei 2022, Pukul .09.30 WIB

Monica Ayu Caisar Isabela, *Jumlah penduduk Indonesia 2022*, <https://nasional.kompas.com/read/2022/04/27/03000051/jumlah-penduduk-indonesia-2022?page=all>, diakses tanggal 20 Mei 2022, pukul 07.00 WIB

Pemanfaatan Barang Milik Negara, diperoleh dari <http://barang-milik-negara.blogspot.com/2021/04/pemanfaatan-barang-milik-negara.html#.UExlW7Liauo> diakses pada tanggal 20 Juli 2022

*Tahun ini, 176 Unit Rusunawa Telan Dana Rp. 1,2 Triliun*, diperoleh dari <http://properti.kompas.com/read/2012/09/05/10174742/Tahun.in.176.Unit.Rusunawa.Telan.Dana.Rp.1.2.Triliun>, diakses pada tanggal 5 September 2022