

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.¹ Pasal tersebut dengan jelas memberikan jaminan terhadap seluruh masyarakat Indonesia agar mendapatkan hak untuk kehidupan yang sejahtera dan berkehidupan dengan lingkungan yang baik. Dalam hal ini negara yang selanjutnya adalah pemerintah harus dapat melaksanakan hak-hak setiap warga Indonesia untuk dapat berkehidupan yang sejahtera baik secara lahir dan batinnya serta mendapatkan lingkungan yang baik.

Setiap hak warga Indonesia merupakan tanggungjawab dari pelaksanaan pemerintah dalam melaksanakan pengabdian untuk negara. Bertempat tinggal merupakan salah satu dari banyaknya jaminan yang diberikan dan dipastikan negara untuk masyarakat Indonesia. Karena tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang dasar bagi manusia dan merupakan suatu kebutuhan pokok yang wajib dimiliki oleh setiap keluarga Indonesia.

Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.² Hak atas terjaminnya berkehidupan yang layak sebagai hak asasi manusia. Dalam pasal tersebut masyarakat mendapatkan penguatan kembali mengenai hak untuk mendapatkan kehidupan yang layak serta mendapatkan hak untuk memiliki

¹ Undang-Undang Dasar 1945, selanjutnya ditulis dengan UUD 1945, Pasal 28H ayat (1).

² Undang-Undang Hak Asasi Manusia, selanjutnya ditulis dengan UU HAM, Pasal 40.

tempat tinggal. Komite Hak-Hak EKOSOB.³ PBB mengeluarkan General Comment No.4 tahun 1997 tentang Hak atas Tempat Tinggal yang layak mengatakan bahwa rumah atau tempat tinggal yang layak haruslah mengandung tujuh unsur yang harus dipenuhi, yaitu diantaranya adalah: (a). adanya jaminan kepastian hukum (b).ketersediaan layanan (c). keterjangkauan (d). layak huni (e). aksesibilitas (f). lokasi dan (g). kelayakan budaya.

Maka dari itu, agar terciptanya rumah yang layak dan mendapatkan kehidupan sejahtera baik secara lahir dan batin, pemerintah dapat mengadakan pemberian tempat tinggal yang dapat memenuhi ketujuh unsur tersebut. Konvenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya selanjutnya disingkat Konvenan (EKOSOB) telah diratifikasi atau disetujui oleh 108 negara termasuk Indonesia dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang ratifikasi Hak-Hak EKOSOB.

Pasal 11 ayat 1 dari konvenan menyatakan Negara-negara pihak pada konvenan ini mengakui hak setiap orang atas kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus.⁴ Menurut Komite Hak EKOSOB, sebuah Negara yang gagal menyediakan perumahan atau melantarkan hak sejumlah

³ Komentar Umum Konvenan Internasional No.4 Hak atas tempat Tinggal yang Layak, selanjutnya ditulis dengan Komentar Umum No.4, Pasal 11 ayat (1).

⁴ Y.Ambeg Paramarta, (dkk.), "Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin Kota Dalam Perspektif HAM", Jurnal Ham , Volume 7 Nomor 2, Desember 2016, Jakarta Barat, hlm.88.

individunya atas perumahan atau permukiman, maka dapat dianggap gagal melakukan kewajiban-kewajibannya di bawah konvenan.⁵

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.⁶ Maka dari itu, tempat tinggal juga mempunyai peranan yang sangat penting dalam rangka pembentukan suatu watak dari setiap individu didalam keluarga dan pengembangan suatu kepribadian dari jati diri setiap individu agar mempunyai pribadi yang mandiri serta produktif.

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.⁷ Dari pasal tersebut, maka pemerintah mendapatkan suatu kewenangan untuk mengadakan suatu penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman untuk masyarakat Indonesia yang belum terpenuhinya haknya untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan berkehidupan yang sejahtera.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁸ Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk

⁵ Ifdal Kasim dan Johanes da Masenus Arus , *Hak Ekonomi, Sosial, Budaya esai-esai pilihan*, Elsam, Jakarta, 2001, Hlm. 308.

⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selanjutnya ditulis dengan UU Rumkim, Pasal 1 ayat (7).

⁷ UU Rumkim, Pasal 4 ayat (1),

⁸ UU Rumkim, Pasal 19 ayat (1).

menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.⁹

Salah satu bentuk rumah yang layak dan dapat diberikan oleh pemerintah untuk masyarakat dapat berbentuk rumah susun. 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 vertical dan merupakan satuan-satuan yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹⁰

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.¹¹ Salah satu bentuk dari rumah susun adalah rumah susun sederhana dan sewa yang selanjutnya disebut rusunawa dapat memberikan keringanan dan kesejahteraan bagi masyarakat untuk mendapatkan kehidupan yang layak.

Pelaku pembangun wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.¹² Rumah susun atau rumah susun sederhana sewa yang layak dapat bercermin pada aturan dari Komite Hak-Hak EKOSOB, PBB mengeluarkan General Comment No.4 tahun 1997 tentang Hak atas Tempat Tinggal yang Layak agar terpenuhi ketujuh unsur yang telah ditetapkan rumah layak.

Seperti yang diketahui, Kota Kembang yang merupakan sebutan lain dari Kota Bandung ini mempunyai kawasan pariwisata yang memikat orang untuk

⁹ UU Rumkim, Pasal 19 ayat (2).

¹⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selanjutnya ditulis dengan UU Rusun, Pasal 1 ayat (1).

¹¹ UU Rusun, Pasal 1 ayat (7).

¹² UU Rusun, Pasal 40 ayat (1).

sekedar berkunjung, beristirahat, atau untuk menjadikan Bandung tempat hunian. Banyaknya taman yang tersedia di beberapa kawasan Kota Bandung ini merupakan salah satu tempat berkumpul atau istirahat yang dapat dikunjungi secara gratis dan mudah. Selain itu udara di Kota Bandung ini terbilang sejuk jika dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya yang ada di Indonesia. Bandung sendiri merupakan kota metropolitan terbesar di provinsi Jawa Barat. Kota ini terletak 140 km sebelah tenggara Jakarta, dan merupakan kota terbesar di wilayah Pulau Jawa bagian selatan.¹³

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Kota Bandung mencapai 2,5 juta jiwa pada 2018.¹⁴ Untuk itu, rumah yang layak merupakan suatu kebutuhan yang harus terealisasi secara merata sampai seluruh masyarakat khususnya di Kota Bandung mendapatkan hak mereka untuk mempunyai rumah dan juga layak untuk dihuni. Berdasarkan Basis Data Terpadu (BDT) nasional, hingga tahun 2018 masih ada 117 ribu kepala keluarga atau sekitar 443 ribu warga miskin di Kota Bandung.

Jumlah tersebut hanya empat persen dari keseluruhan warga Kota Bandung. Jumlah tersebut menurun dibandingkan tahun sebelumnya yang berjumlah 444 ribu jiwa.¹⁵ Tidak hanya dikategorikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, namun rumah yang layak huni dapat diberikan kepada lansia yang tidak mampu.

¹³ https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bandung, pada tanggal 1 November 2019 pukul 13.00 WIB.

¹⁴ Viva Budy Kusnandar, Berapa Jumlah Penduduk Kota Bandung?, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/09/17/berapa-jumlah-penduduk-kota-bandung>, pada tanggal 1 November 2019 pukul 10.00 WIB.

¹⁵ Zuli Istiqomah, Friska Yolanda, Warga Miskin di Kota Bandung Sisa Empat Persen, <https://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/19/01/02/pkpg13370-warga-miskin-di-kota-bandung-sisa-empat-persen>, pada tanggal 8 Oktober 2019 pukul 22.46 WIB.

Mengingat lebih dari 200 ribu penduduk di Kota Bandung termasuk dalam kategori lanjut usia (lansia).

Dari jumlah tersebut 20 persennya tergolong lansia tidak mampu atau miskin. Kepala Seksi Rehabilitasi Sosial Anak dan Lansia Dinas Sosial dan Penanggulangan Kemiskinan (Dinsosnangkis) Kota Bandung, Pipin Latifah mengatakan 40 ribu lansia masuk kategori miskin. Angka tersebut berdasarkan hasil pendataan di lapangan oleh Dinsosnangkis Kota Bandung.¹⁶

Wakil Ketua DPRD Kota Bandung, Ahmad Nugraham mengungkapkan, kurang lebih 21 kelurahan di Kota Bandung yang banyak ditempati hunian tidak layak di antaranya Babakan Ciparay, Batu Nunggal, Kiaracondong dan banyak juga di kawasan Bandung Timur, Kondisi itu harus segera dibenahi. Rusunawa yang ada, beberapa tidak terurus, pengelolaan dan pengawasan tidak ada. Oleh sebab itu yang lama diperbaiki, dibenahi semua diselesaikan dan ditata¹⁷

Di Kota Bandung rusunawa sendiri terdapat di beberapa wilayah. Diantaranya adalah Rusunawa Cingised, Rusunawa Rancacili dll. Rusunawa Cingised sendiri terdapat 5 blok. Ada beberapa blok yang dapat dikategorikan layak, melihat dari lingkungan dan kondisi blok tersebut sangat baik dan bersih. Namun ada pula blok-blok di Rusunawa Cingised tersebut yang tidak layak dan bersih. Hal tersebut dikarenakan bangunan yang lembab dan tidak adanya penghijauan serta perawatan yang baik.

¹⁶ Zuli Istiqomah, Ichsan Emerald Alamsyah, 40 Ribu Lansia di Kota Bandung Masuk Kategori Miskin, <https://nasional.republika.co.id/berita/puocll328/nasional/daerah/19/07/11/pugzie349-40-ribu-lansia-di-kota-bandung-masuk-kategori-miskin>, pada tanggal 8 Oktober pukul 23.22 WIB.

¹⁷ Tanti Sugiharti, 16 Ribu Kepala Keluarga Di Kota Bandung Tinggal Dihunian Tidak Layak, <http://www.rmoljabar.com/read/2019/11/01/107626/16-Ribu-Kepala-Keluarga-Di-Kota-Bandung-Tinggal-Dihunian-Tidak-Layak->, pada tanggal 2 November 2019 pukul 13.25 WIB.

Hal ini juga disampaikan oleh Wakil Ketua DPRD, dimana beliau mengatakan bahwa dalam menata hunian atau memberikan bantuan seperti Rusunawa, pemerintah harus memperhatikan juga bagaimana infrastruktur dan juga akses untuk penghuninya itu sendiri. "Contoh akses yang ada dipermudah seperti sekolah, pasar, atau juga pelayanan publik lainnya. Jangan sampai warga yang menghuni sulit mendapatkan akses publik," jelas Ahmad.¹⁸

Beberapa blok yang berada di Rusunawa Cingised Kota Bandung perlu dilakukan pengelolaan kembali mengenai infrastruktur yang dapat dilakukan dalam upaya menjalankan tanggungjawab terhadap hak masyarakat Kota Bandung agar memiliki hunian yang layak dalam bentuk Rusunawa yang dapat bercermin dari Konvenan EKOSOB No 4 tentang Hak atas Tempat Tinggal yang Layak mengenai aspek-aspek rumah yang layak agar keseluruhan Rusunawa dapat memberikan kehidupan yang sejahtera lahir serta batin dan lingkungan yang sehat untuk penghuninya.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti ingin mengetahui secara lebih jelas mengenai kesenjangan permasalahan pemenuhan hak rumah yang layak bagi masyarakat penghuni Rusunawa Cingised Kota Bandung dalam bentuk Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa). Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PEMENUHAN HAK ATAS RUMAH YANG LAYAK BAGI MASYARAKAT DI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA CINGISED KOTA BANDUNG DIHUBUNGAN DENGAN UU NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”**.

¹⁸ Tanti Sugiharti, 16 Ribu Kepala Keluarga Di Kota Bandung Tinggal Dihunian Tidak Layak, <http://www.rmoljabar.com/read/2019/11/01/107626/16-Ribu-Kepala-Keluarga-Di-Kota-Bandung-Tinggal-Dihunian-Tidak-Layak->, pada tanggal 2 November 2019 pukul 13.45 WIB.

B. Identifikasi Masalah

Perumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti, sehingga akan lebih memudahkan dalam penelitian yang dilakukan dan akan sesuai dengan sasaran yang diharapkan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana hak atas rumah yang layak bagi masyarakat rumah susun sederhana sewa (rusunawa) ditinjau dari Hak Asasi Manusia dihubungkan dengan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana pemenuhan hak atas rumah yang layak bagi masyarakat di rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Cingised Kota Bandung berdasarkan Hak Asasi Manusia dan UU No 20 Tahun 2011?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk memecahkan masalah yang akan diteliti, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai hak atas rumah yang layak bagi masyarakat rumah susun sederhana sewa (rusunawa) ditinjau dari Hak Asasi Manusia dihubungkan dengan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pemenuhan hak atas rumah yang layak bagi masyarakat di rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Cingised Kota Bandung berdasarkan Hak Asasi Manusia dan UU No 20 tahun 2011.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai penelitian awal yang berguna bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam.
- b. Memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya.

2. Kegunaan Praktis

Secara Praktis penelitian ini dapat berguna bagi

- a. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengenai hak atas rumah layak huni bagi setiap masyarakat Indonesia sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

- b. Penghuni Rusunawa

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi seluruh penghuni rusunawa terhadap hak atas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni bagi setiap masyarakat Indonesia sesuai aturan yang telah ditetapkan.

- c. Pemerintah Daerah

Untuk menambah wawasan dan informasi bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan dan pengawasan terhadap pemenuhan hak atas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni bagi masyarakat penghuni rusunawa.

E. Kerangka Pemikiran

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.¹⁹ Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.²⁰ Komite Hak-Hak EKOSOB telah menyatakan bahwa yang dimaksud dengan penampungan yang layak adalah tersedianya privasi yang cukup, ruang yang cukup, keamanan yang cukup, lampu dan ventilasi yang cukup, infrastruktur dasar yang cukup dan lokasi yang dekat dengan tempat kerja serta sarana dasar lainnya, semua itu didapatkan dengan biaya yang masuk akal.²¹

Komentar umum No.4 Konvenan EKOSOB menyebutkan beberapa indikator terhadap hak atas perumahan yang layak diantaranya adalah :²²

a. Jaminan Legalitas Kepemilikan.

Negara Pihak secara konsekuen dan proaktif bertindak memberikan kepastian hukum kepemilikan pada orang-orang dan rumah tangga yang saat ini tidak memiliki perlindungan semacam itu, dan

¹⁹ UUD 1945, Pasal 28H ayat (1).

²⁰ UU HAM, Pasal 40.

²¹ Komentar Umum No.4, *Paragraph* 7.

²² Komentar Umum No.4, Pasal 11 (1) Perjanjian Internasional atas Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya.

berkonsultasi sungguh-sungguh dengan orang-orang dan kelompok yang terkena dampak.

- b. Ketersediaan Akan Berbagai Layanan, Bahan-Bahan, Fasilitas Dan Infrastruktur (Sarana Dan Prasarana).

Sebuah rumah yang "layak" seharusnya terdiri dari berbagai fasilitas khusus untuk kesehatan, keamanan, kenyamanan dan nutrisi.

- c. Keterjangkauan (biaya).

Langkah-langkah yang diperlukan wajib diambil oleh Negara pihak dalam rangka menjamin prosentasi biaya rumah yang terkait, secara umum, sesuai dengan tingkat pendapatan masyarakat.

- d. Layak Huni.

Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat memberi penghuninya ruangan yang layak dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan vector penyakit.

- e. Aksesibilitas.

Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV-positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan untuk memprioritaskan lingkungan tempat tinggal mereka.

Selain itu, Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.²³ Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.²⁴

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.²⁵ Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.²⁶

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 vertical dan merupakan satuan-satuan yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.²⁷ Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, social, dan budaya.²⁸ Mengarahkan pengembangan kawasan

²³ UU Rumkim, Pasal 1 ayat (7).

²⁴ UU Rumkim, Pasal 4 ayat (1).

²⁵ UU Rumkim, Pasal 19 ayat (1).

²⁶ UU Rumkim, Pasal 19 ayat (2).

²⁷ UU Rusun, Pasal 1 ayat (1).

²⁸ UU Rusun, Pasal 3 huruf a.

perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif.²⁹ Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah.³⁰

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.³¹ Mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga;³² Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.³³

Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat: (a). hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah; (b). jangka waktu sewa atas tanah; (c). kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan (d). jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.³⁴ Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.³⁵ Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan

²⁹ UU Rusun, Pasal 3 huruf d.

³⁰ UU Rusun, Pasal 3 huruf h.

³¹ UU Rusun, Pasal 5 ayat (1).

³² UU Rusun, Pasal 11 huruf c.

³³ UU Rusun, Pasal 21 ayat (1).

³⁴ UU Rusun, Pasal 21 ayat (2).

³⁵ UU Rusun, Pasal 21 ayat (3).

harga jual sarusun umum bagi MBR.³⁶ Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.³⁷

Dalam hal ini, Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.³⁸ Setelah itu penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹ Dan perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSPR.⁴⁰

Dalam hal pemilikan sarusun, hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁴¹ Selain itu, Pasal 47 ayat (1) mengatur bahwa sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai atas di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM.⁴²

Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan

³⁶ UU Rusun, Pasal 21 ayat (4).

³⁷ UU Rusun, Pasal 21 ayat (5).

³⁸ UU Rusun, Pasal 45 ayat (1).

³⁹ UU Rusun, Pasal 45 ayat (5).

⁴⁰ UU Rusun, Pasal 45 ayat (6).

⁴¹ UU Rusun, Pasal 46 ayat (1).

⁴² UU Rusun Pasal 47 ayat (1).

harmonis.⁴³ Pelaku pembangun wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.⁴⁴

Selanjutnya dalam Pasal 40 ayat 2 menetapkan bahwa “ Prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus mempertimbangkan: (a). kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari (b). pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan (c). struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.⁴⁵

F. Metode Penelitian

Metode dalam hal ini diartikan sebagai suatu cara yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu pengetahuan, suatu usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode tertentu.⁴⁶

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis normatif*, yaitu metode yang

⁴³ UU Rusun, Pasal 89 ayat (1).

⁴⁴ UU Rusun, Pasal 40 ayat (1).

⁴⁵ UU Rusun, Pasal 40 ayat (2).

⁴⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi penelitian*, UGM Press, Yogyakarta, 1997, Hlm. 3.

mempelajari dan meneliti bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang deduktif.⁴⁷

Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan *yuridis normatif* yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁸ Penelitian yang diteliti tentang pemenuhan hak rumah yang layak bagi masyarakat penghuni Rusunawa Cingised Kota Bandung dalam bentuk Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan, menguraikan dan memaparkan secara jelas hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang hendak diungkapkan.⁴⁹ Penelitian yang diteliti tentang pemenuhan hak rumah yang layak bagi masyarakat penghuni Rusunawa Cingised Kota Bandung dalam bentuk Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa).

3. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

a. Metode Penelitian

Berkenaan dengan digunakannya metode pendekatan *yuridis normatif*, maka penelitian ini dilakukan melalui Penelitian Keputakaan (*Library*

⁴⁷ Ronny Hanijito Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hlm. 36.

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, Hlm. 13.

⁴⁹ *Ibid*, Hlm 14

Research). Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁵⁰

Bahan-bahan hukum tersebut antara lain:

1) Bahan Hukum Primer, terdiri atas peraturan perundang-undangan dalam hal ini penulis menggunakan:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
- b) Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- c) Undang-Undang No. 11 Tahun 2005 tentang Konvensi Internasional tentang Hak-Hak EKOSOB
- d) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- e) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, jurnal, modul, pedoman, maupun website yang terkait dengan penelitian ini.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka data ini dilakukan dengan beberapa cara :

⁵⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit.*, Hlm 52

- 1) Studi kepustakaan adalah mengumpulkan teori yang berkaitan dengan hak atas rumah yang layak dengan mengolah dan memilih data yang dikumpulkan tadi ke dalam bahan hukum primer, dan sekunder.
- 2) Wawancara, disamping data kepustakaan dapat diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait. Wawancara ini dilakukan dalam rangka untuk memperkuat keyakinan mengenai persoalan yang diteliti untuk melengkapi mengenai fakta-fakta di lapangan dari masyarakat penghuni Rusunawa Cingised Kota Bandung.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja.⁵¹

Berdasarkan judulnya, maka teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada berdasarkan hasil penelitian, dengan menguraikan secara sistematis untuk memperoleh kejelasan dan mempermudah pembahasan.

Berdasarkan hasil analisis data tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode penarikan data yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan

⁵¹ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, Hlm. 225.

yang diajukan. Selain itu, pendekatan tersebut dilakukan dengan cara menguraikan dan membahas secara tajam dengan penguraian kata-kata, termasuk dalam upaya kaitannya dengan penyelenggara mengenai Implementasi aturan mengenai Indikator Rumah Layak Huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

