

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM HAK ATAS RUMAH YANG LAYAK DAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

#### **A. Tinjauan Umum Hak Atas Rumah yang Layak**

##### **1. Pengertian Hak Asasi Manusia**

Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan yang maha esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh Negara, hukum dan pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia.<sup>52</sup> Secara teoritis dari hak asasi manusia adalah hak yang melekat pada martabat manusia yang melekat padanya sebagai insan ciptaan Allah yang maha esa, atau hak-hak dasar yang prinsip sebagai anugerah Illahi. Berarti hak-hak asasi manusia merupakan hak-hak yang dimiliki manusia menurut kodratnya yang tidak dapat dipisahkan dari hakekatnya, karena itu hak asasi manusia bersifat luhur dan suci.<sup>53</sup>

Dalam prespektif sosio-historis islam, hukum dan hak asasi manusia diformulasikan sarat dengan muatan nilai kemaslahatan dan keadilan. Konsep *dlaruriat al-khamsah* (lima hak dasar manusia) seperti dikemukakan Imam Abu al-Ma'ali al-Juwainy (419-478 H) dan al-Ghazaly (401-514 H/1058-1111M) menjelaskan bahwa hak asasi manusia dan hukum dilegislasikan

---

<sup>52</sup> UU HAM, Pasal 1 ayat (1).

<sup>53</sup> Ramdlon Naning, *Cita dan Citra Hak-Hak Asasi Manusia di Indonesia*, Lembaga Kriminologi Universitas Indonesia, Jakarta, 1983, Hlm.7-8.

untuk kepentingan memelihara agama (*hifdl al-din*), memelihara jiwa (*hifdl al-nafs*), memelihara akal (*hifdl al-'aql*), memelihara harta (*hifdl al-'irdl*), dan memelihara keturunan (*hifdl al-nasi*).<sup>54</sup>

Manusia sebagai makhluk bermartabat memiliki sejumlah hak dasar yang wajib dilindungi, seperti hak hidup, hak berbicara, hak berkumpul, serta beragama dan kepercayaan. nilai-nilai hak asasi manusia menekankan pada hak-hak dasar yang harus dilindungi dan dimuliakan. Hak asasi manusia memiliki prinsip persamaan dan kebebasan manusia sehingga tidak boleh adanya diskriminasi, eksploitasi, dan kekerasan terhadap manusia dalam bentuk apapun dan juga tidak ada pembatasan dan pengekangan terhadap kebebasan dasar manusia.

HAM sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa dirumuskan sebagai hak kodratiah yang melekat dimiliki oleh manusia sebagai karunia pemberian Tuhan kepada insan manusia dalam menopang dan mempertahankan hidup dan prikehidupannya dimuka bumi.<sup>55</sup>

Hak asasi manusia adalah hak-hak yang dimiliki manusia semata-mata karena ia manusia. Umat manusia memilikinya bukan karena diberikan kepadanya oleh masyarakat atau berdasarkan hukum positif, melainkan semata-mata berdasarkan martabatnya sebagai manusia.<sup>56</sup> Dalam arti ini, maka meskipun setiap orang terlahir dengan warna kulit, jenis kelamin,

---

<sup>54</sup> Ahmad Mujahidin, *Hak Asasi Manusia, Hakekat, Konsep dan Implikasinya dalam Prespektif Hukum dan Masyarakat*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, Hlm.274.

<sup>55</sup> Nurul Qamar, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hlm.10.

<sup>56</sup> Jack Donnelly, *Universal Human Rights in Theory and Practice*, Cornell University Press, Ithaca and London, 2003, hlm. 7-21. Juga Maurice Cranston, *What are Human Rights?* Taplinger, New York, 1973, Hlm. 70.

bahasa, budaya dan kewarganegaraan yang berbeda-beda, ia tetap mempunyai hak-hak tersebut. Inilah sifat universal dari hak-hak tersebut. Selain bersifat universal, hak-hak itu juga tidak dapat dicabut (inalienable). Artinya seburuk apapun perlakuan yang telah dialami oleh seseorang atau betapapun bengisnya perlakuan seseorang, ia tidak akan berhenti menjadi manusia dan karena itu tetap memiliki hak-hak tersebut. Dengan kata lain, hak-hak itu melekat pada dirinya sebagai makhluk insani.<sup>57</sup>

Mark Van Hocke mengemukakan, dalam bidang tata negara adalah, hak asasi warga negara merupakan hak mendasar disamping pembahasan menyangkut hubungan dan kedudukan lembaga-lembaga negara.<sup>58</sup> Deklarasi PBB menyatakan, “Hak Asasi Manusia merupakan harkat dan martabat manusia telah dikembalikan, manusia telah menjadi manusia yang dalam dirinya melekat hak-hak yang tidak bisa dirampas begitu saja oleh negara, seperti hak untuk hidup, hak untuk mempunyai keluarga, hak untuk bebas berpergian, dan sebagainya.”<sup>59</sup>

Jimly Asshiddiqie menyatakan, bahwa terbentuknya negara juga penyelenggaraan kekuasaan suatu negara tidak boleh mengurangi arti atau makna kebebasan hak asasi manusia. Hal tersebut merupakan pilar sangat penting dalam setiap negara yang disebut sebagai negara hukum.<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Hukum Hak Asasi Manusia*, PUSHAM UII, Yogyakarta, 2008, Hlm.7.

<sup>58</sup> Yohanes Usfunan, *Kebebasan Berpendapat Di Indonesia*, Udayana University Press, Denpasar, 2011, Hlm.2.

<sup>59</sup> Todung Mulia Lubis, *Jalan Panjang Hak Asasi Manusia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, Hlm.273.

<sup>60</sup> Binsar Gulton, *Pelanggaran HAM Didalam Hukum Keadaan Darurat Di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2010, Hlm.108.

Hukum hak asasi manusia intinya menjamin hak yang paling mendasar dari semua hak yang dimiliki manusia, yaitu hak hidup sebagaimana termuat di dalam dari semua hak yang dimiliki manusia, yaitu hak hidup sebagaimana termuat di dalam Pasal 5 dan 8 Duham, demikian pendapat G.Robetson.<sup>61</sup> Walaupun demikian, hakikat penegakan HAM bukan semata-mata untuk kepentingan manusia sendiri dalam arti sempit. Lebih penting dari itu adalah diakui dan dihormatinya *human dignity*/martabat kemanusiaan setiap manusia, tanpa membedakan strata sosial, status sosial, status politik, etnik, agama, keyakinan politik, budaya, ras, golongan, dan sejenisnya.<sup>62</sup>

Hak asasi manusia adalah hak yang dimiliki manusia secara kodrati tanpa pengecualian dan keistimewaan bagi golongan, kelompok maupun tingkat sosial mereka tertentu.<sup>63</sup> Hak-hak tersebut mencakup antara lain hak atas kehidupan, keamanan, kebebasan berpendapat, dan merdeka dari segala bentuk penindasan yang wajib dijunjung tinggi, tidak saja oleh setiap individu dari suatu negara yang mengakui keberadaan dan menghargai Hak Asasi Manusia.<sup>64</sup>

Hak Asasi Manusia meliputi hak sipil/hak politik dan hak ekonomi sosial dan budaya yang tertuang dalam Deklarasi Hak Asasi Manusia Sedunia tanggal 10 Desember 1984, terkait dengan dihormatinya hak berbeda pendapat yang tertuang di dalam Pasal 27 Ayat 3: “Kehendak rakyat harus menjadi dasar dari otoritas pemerintah. Kehendak ini harus diekspresikan

---

<sup>61</sup> A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi, dan Sosial*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor, 2014, Hlm. 70

<sup>62</sup> *Ibid*, Hlm 71

<sup>63</sup> Niken Sawitri, *Ham Perempuan*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm.382.

<sup>64</sup> *Ibid*.

melalui pemilihan umum secara periodic dan langsung (asli) yang dilakukan secara universal dengan hak yang sama dan dilakukan dengan pemilihan secara rahasia atau dengan prosedur pemilihan bebas yang sejenis".<sup>65</sup>

Hak Sipil dan Hak Politik (Kovenan Internasional Hak Sipil dan Politik ), antara lain meliputi berikut ini. Hak hidup, kebebasan dan keamanan, larangan perbudakan, larangan penganiayaan, larangan penangkapan, penahanan, atau pengasingan yang sewenang-wenang, hak atas pemeriksaan pengadilan yang jujur, hak atas kebebasan bergerak, hak atas harta benda, hak atas kebebasan berpikir, menyuarakan hati nurani dan beragama, hak atas kebebasan mengemukakan pendapat dan mencurahkan pikiran, hak atas kebebasan berkumpul dan berserikat, hak untuk turut serta dalam pemerintah, hak suaka/ hak kebangsaan, hak kebebasan dan keamanan pribadi, hak mendapat perlindungan dari masyarakat atas keluarga, hak memperoleh kewarganegaraan, meyebar propaganda perang dan kebencian dilarang.<sup>66</sup>

Sedangkan Hak Sosial, Ekonomi, Dan Kebudayaan, antara lain meliputi berikut ini adalah hak tas pekerjaan, ha katas taraf hidup yang layak, termasuk makanan, pakaian, perumahan dan kesehatan, hak atas pendidikan, hak untuk turut serta dalam kehidupan kebudayaan masyarakat, ambil bagian dalam kemajuan ilmu pengetahuan, dan hak perlindungan kepentingan moral dan materiil yang timbul dari hasil karya cipta seseorang dalam bidang ilmu, kesusastraan, dan seni.<sup>67</sup>

<sup>65</sup> A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *Op.Cit*, Hlm.72.

<sup>66</sup> A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *Loc.Cit*.

<sup>67</sup> A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *Loc.Ci*.

Pada prinsipnya persoalan perlindungan dan pemenuhan Hak Asasi Manusia dalam semua aspek termasuk hak ekonomi, sosial dan budaya merupakan bagian dari tujuan pendirian suatu Negara, bahkan dalam perspektif Teori Locke Perlindungan hak-hak Kodrati (hak asasi manusia) merupakan dasar pendirian suatu negara.<sup>68</sup>

## 2. Prinsip-Prinsip Hak Asasi Manusia

Beberapa prinsip telah mencakup hak-hak asasi manusia internasional. Prinsip-prinsip tersebut pada umumnya terdapat di hamper semua perjanjian internasional dan diaplikasikan ke dalam hak-hak yang lebih luas. Prinsip kesetaraan, pelarangan diskriminasi dan kewajiban positif yang terletak pada setiap negara digunakan untuk melindungi hak-hak tertentu.<sup>69</sup>

Prinsip kesetaraan yaitu hal yang sangat fundamental dari hak asasi manusia pada jaman sekarang adalah ide yang meletakkan semua orang terlahir bebas dan memiliki kesetaraan dalam hak asasi manusia. Kesetaraan masyarakat adanya perlakuan yang setara, di mana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, di mana pada situasi yang bserbeda diperlakukan dengan berbeda pula.<sup>70</sup>

Tindakan Afirmatif atau diskriminasi positif ini merupakan masalah yang muncul ketika seseorang berasal dari posisi yang berbeda dan diperlakukan secara sama. Jika perlakuan yang sama ini terus diberikan, maka tentu saja perbedaan ini akan terjadi terus menerus walaupun standard hak asasi manusia telah meningkat. Karena itulah penting untuk mengambil langkah

---

<sup>68</sup> Yahya Ahmad Zein, *Problematika Hak Asasi Manusia (HAM)*, Yogyakarta, 2012, Hlm.57.

<sup>69</sup> *Ibid*, Hlm. 40

<sup>70</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Loc.Cit*

selanjutnya guna mencapai kesetaraan. Tindakan afirmatif mengizinkan negara untuk memperlakukan secara lebih kepada grup tertentu yang tidak terwakili.<sup>71</sup>

Prinsip diskriminasi yaitu pelarangan terhadap diskriminasi adalah salah satu bagian dari prinsip kesetaraan. Jika semua orang setara, maka seharusnya tidak ada perlakuan yang diskriminatif (selain tindakan afirmatif yang dilakukan untuk mencapai kesetaraan).<sup>72</sup>

Diskriminasi terbagi menjadi dua yaitu secara langsung dan tidak langsung. Diskriminasi langsung adalah ketika seseorang baik langsung maupun tidak langsung diperlakukan dengan berbeda (*less favourable*) dari pada yang lainnya. Diskriminasi tidak langsung muncul ketika dampak dari hukum atau dalam praktek hukum adalah bentuk dari diskriminasi, walaupun hal itu tidak ditunjukkan untuk tujuan diskriminasi.<sup>73</sup>

Alasan dari diskriminasi yaitu karakteristik hukum hak asasi manusia internasional telah memperluas alasan diskriminasi. Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia menyebutkan beberapa alasan diskriminasi antara lain ras, warna kulit, jenis kelamin, bahasa, agama, pendapat politik atau opini lainnya, nasional atau kebangsaan, kepemilikan akan suatu benda (*propert*, kelahiran atau status lainnya. Semua hal tersebut merupakan alasan yang tidak terbatas dan semakin banyak pula instrument yang memperluas alasan diskriminasi termasuk di dalamnya orientasi seksual, umur dan cacat tubuh.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Loc.Cit*

<sup>72</sup> Yahya Ahmad Zein, *Op.Cit*, Hlm. 41.

<sup>73</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Loc.Cit*

<sup>74</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Loc.Cit*

Ketiga yaitu prinsip kewajiban positif untuk melindungi hak-hak tertentu. Menurut hukum hak asasi manusia internasional, suatu negara tidak boleh secara sengaja mengabaikan hak-hak dan kebebasan-kebebasan. Sebaliknya negara diasumsikan memiliki kewajiban positif untuk melindungi secara aktif dan memastikan terpenuhinya hak-hak dan kebebasan-kebebasan.<sup>75</sup>

Kebebasan berekspresi, sebuah negara boleh memberikan kebebasan dan sedikit memberikan pembatasan. Satu-satunya pembatasan adalah suatu hal yang dikenal sebagai pembatasan-pembatasan. Hak untuk hidup, negara tidak boleh menerima pendekatan yang pasif. Negara wajib membuat suatu aturan hukum dan mengambil langkah-langkah guna melindungi secara positif hak-hak dan kebebasan-kebebasan yang dapat diterima oleh negara. Karena alasan inilah negara membuat aturan hukum melawan pembunuhan untuk mencegah aktor non negara melanggar hak untuk hidup. Sebagai persyaratan utama bahwa negara harus bersifat proaktif dalam menghormati hak untuk hidup dan bukan bersikap pasif.<sup>76</sup>

### **3. Indikator Rumah yang Layak berdasarkan Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB**

Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB menyebutkan beberapa indikator terhadap hak atas perumahan yang layak diantaranya adalah :<sup>77</sup>

#### **a. Jaminan Legalitas Kepemilikan.**

Kepemilikan terdiri dari berbagai bentuk, termasuk rantai akomodasi (publik dan swasta), koperasi perumahan, sewa, pemilik tempat,

<sup>75</sup> Yahya Ahmad Zein, *Loc.Cit.*

<sup>76</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Loc.Cit*

<sup>77</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph 8.*



perumahan darurat dan pemukiman informal, termasuk pendudukan tanah atau properti. Meskipun ada jenis kepemilikan, semua orang harus memiliki tingkat kepastian kepemilikan yang menjamin perlindungan hukum terhadap pengusuran paksa, pelecehan dan ancaman lainnya. 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 berkonsultasi sungguh-sungguh dengan orang-orang dan kelompok yang terkena dampak.<sup>78</sup>

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. Semua penerima manfaat dari hak tersebut semestinya memiliki akses yang berkelanjutan kepada seluruh sumberdaya alam dan sumber daya umum, air minum yang sehat, energi untuk memasak, pemanas dan penerangan, sanitasi dan fasilitas mencuci, sarana penyimpanan makanan, pembuangan sampah, tempat drainase, dan layanan darurat.<sup>79</sup>

c. Keterjangkauan (biaya).

Biaya pribadi atau rumah tangga yang terkait dengan rumah seharusnya pada tingkat tertentu perolehan dan kepuasan atas kebutuhan

<sup>78</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 8.

<sup>79</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 8

dasar lainnya tidak dapat diancam atau dikompromikan. Langkah-langkah yang diperlukan wajib diambil oleh Negara pihak dalam rangka menjamin prosentasi biaya rumah yang terkait, secara umum, sesuai dengan tingkat pendapatan masyarakat. Negara pihak semestinya menyediakan subsidi perumahan untuk mereka yang tidak mampu memiliki rumah yang terjangkau, sebagaimana halnya dengan bentuk dan tingkat harga hunian yang secara “adequate” mencerminkan kebutuhan perumahan.

Kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penyewa/penghuni semestinya mendapat perlindungan dari berbagai sarana yang memungkinkan terjadinya tingkat sewa yang tidak masuk akal atau naiknya sewa. Pada masyarakat yang bahan-bahan alam merupakan sumber utama dari bahan bangunan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk menjamin ketersediaan bahan tersebut.<sup>80</sup>

#### 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. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin.

Komite mendorong Negara untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan

---

<sup>80</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 8

dengan kondisi-kondisi penimbul penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.<sup>81</sup>

*Commission on Human Settlements dan Global Strategy for Shelter to the Year 2000* 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 dan sarana dasar lainnya, semua itu didapatkan dengan biaya yang masuk akal”.<sup>82</sup>

e. Aksesibilitas.

Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. 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.<sup>83</sup>

f. Lokasi

Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan

<sup>81</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph 8*

<sup>82</sup> Komentar Umum No.4., *paragraph 7.*

<sup>83</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph 8.*

anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Hal ini berlaku baik di kota besar maupun kawasan pinggiran dimana tuntutan biaya temporer dan finansial untuk pergi dan dari tempat kerja dapat dinilai terlalu tinggi bagi anggaran belanja keluarga prasejahtera. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.<sup>84</sup>

g. Kelayakan Budaya

Cara rumah didirikan, material bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, inter alia, juga telah dilengkapi dengan semestinya.<sup>85</sup>

Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.<sup>86</sup> Sebagaimana Konvenan Internasional tentang Hak Sipil dan Politik, untuk menunjukan lingkup hak-hak yang tercantum dalam Konvenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Konvenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, akan diberikan beberapa contoh hak tersebut. Komentar Umum yang dikeluarkan oleh Komite mengenai Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya menguraikan hak dan

---

<sup>84</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 8.

<sup>85</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 8.

<sup>86</sup> UU HAM, Pasal 40.

kebebasan yang dibahas, karena sifat, pemantauan dan pelaksanaan hak ekonomi, sosial dan budaya terdapat lebih sedikit contoh yurisprudensi yang relevan dari badan pemantauan perjanjian regional dan internasional.<sup>87</sup>

Terdapat lebih banyak variasi pada tingkat nasional berkenaan dengan hak ekonomi dan social karena negara-negara menganut system kesejahteraan yang berbeda-beda untuk membantu mereka yang berpendapatan kurang, dan untuk memastikan agar mereka mempunyai akses kepada pelayanan dasar. Hak atas pendidikan, hak pekerja, hak atas standar hidup yang layak dengan akses ke makanan dan air bersih, serta hak atas perumahan yang layak akan dibahas sebagai contoh-contoh hak ekonomi, social dan budaya.<sup>88</sup>

Pasal 11 ayat 1 Konvenan Internasional tentang Hak-Hak EKOSOB, Negara “ mengakui hak setiap orang untuk memperoleh standard hidup yang layak bagi dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, dan tempat tinggal, juga peningkatan kondisi-kondisi hidup berkelanjutan.<sup>89</sup> Masalah kemiskinan dan upaya penanggulangan kemiskinan termasuk di dalamnya pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman kumuh, melekat dengan konvenan tersebut.<sup>90</sup>

Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita,

---

<sup>87</sup> Rhona K.M. Smith Dkk, *Op.Cit.* Hlm.131

<sup>88</sup> *Ibid*

<sup>89</sup> Komentar Umum No.4.

<sup>90</sup> Yahya Ahmad Zein, *Op.Cit.*,Hlm.74.

sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.<sup>91</sup>

Ibu dan anak-anak berhak mendapatkan perawatan dan bantuan istimewa. Semua anak-anak, baik yang dilahirkan di dalam maupun di luar perkawinan, harus mendapatkan perlindungan sosial yang sama.<sup>92</sup>

Pasal 11 (1) Perjanjian, Negara “mengenali hak setiap orang untuk memperoleh standar hidup yang layak bagi dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, dan tempat tinggal, juga peningkatan kondisi-kondisi hidup yang berkelanjutan.” Hak asasi manusia atas tempat tinggal yang layak, yang dengan demikian ditarik dari standar hidup yang layak, adalah sumber penikmatan Hak-Hak EKOSOB.<sup>93</sup>

Hak atas tempat tinggal yang layak berlaku untuk semua orang. Karena rujukan atas kata “dirinya sendiri dan keluarganya” (*himself and his family*) mencerminkan asumsi atas pola peranan dan aktivitas ekonomi berdasar gender yang umum diterima pada tahun 1966 saat perjanjian ini disepakati, kata-kata tersebut tidak boleh diinterpretasikan saat ini sebagai batasan apa pun atas tingkat aplikabilitas dari hak bagi individu atau kepala keluarga perempuan atau kelompok-kelompok sejenisnya. Konsep “keluarga” harus dipahami secara luas. Selain itu, individu-individu, seperti halnya keluarga, harus memiliki tempat tinggal yang layak tanpa

---

<sup>91</sup> Deklarasi Universal HAM yang selanjutnya disingkat DUHAM, Pasal 25 ayat (1).

<sup>92</sup> DUHAM, Pasal 25 ayat (2).

<sup>93</sup> Komentar Umum No.4.

mempertimbangkan faktor umur, status ekonomi, kelompok atau afiliasi, dan sebagainya. Pada khususnya, penikmatan atas hak ini harus, dalam kaitannya dengan pasal 2 (2) Perjanjian, tidak melibatkan segala bentuk diskriminasi.<sup>94</sup>

Dalam pandangan Komite, hak atas tempat tinggal yang layak tidak seharusnya diartikan secara sempit dan terbatas, atau setara dengan itu, contohnya penampungan yang disediakan dengan satu atap yang hanya memadai untuk satu orang, bahkan menganggap penampungan sebagai komoditas. Lebih lanjut, penampungan harus dilihat sebagai hak untuk tinggal di sebuah tempat yang aman, damai dan bermartabat. Hal ini tepat setidaknya untuk dua alasan. Pertama, hak atas tempat tinggal terkait secara integral dengan hak asasi manusia yang lain dan prinsip-prinsip dasar yang tercantum dalam kovenan.<sup>95</sup>

Istilah "martabat yang melekat pada seorang manusia" sebagaimana dinyatakan dalam Kovenan mensyaratkan bahwa istilah "tempat tinggal" diinterpretasikan demikian untuk memperhitungkan sebuah keragaman dari berbagai pertimbangan.

Hak atas tempat tinggal harus dijamin kepada semua orang tanpa mendasarkan pada pendapatan dan akses terhadap sumber ekonomi. Kedua, rujukan dalam pasal 11 (1) harus dibaca dengan mengacu tidak hanya pada tempat tinggal, melainkan juga tempat tinggal yang layak. Kedua lembaga, *Commission on Human Settlements dan Global Strategy*

---

<sup>94</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph 6*.

<sup>95</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph 7*.

*for Shelter to the Year 2000* 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, infrastuktur dasar yang cukup dan lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan sarana dasar lainnya, semua itu didapatkan dengan biaya yang masuk akal”.<sup>96</sup>

Sarana-sarana yang paling cocok untuk mencapai realisasi penuh atas hak atas tempat tinggal yang layak akan berbeda pada masing-masing negara, Perjanjian dengan jelas menetapkan bahwa tiap negara harus mengambil langkah-langkah untuk meraih tujuan. Hal ini membutuhkan pelaksanaan suatu strategi perumahan nasional yang, sebagaimana tercantum dalam paragraph 32 *Global Strategy for Housing*, “menetapkan sasaran-sasaran peningkatan kondisi tempat tinggal, mengidentifikasi sumber-sumber daya yang tersedia untuk meraih tujuan-tujuan ini dan metode pemanfaatannya yang paling efektif, dan menetapkan berbagai tanggung-jawab dan kerangka waktu bagi implementasi ukuran-ukuran yang dibutuhkan.”<sup>97</sup>

Alasan relevansi dan keefektifan, juga untuk memastikan dihormatinya hak asasi manusia lainnya, strategi harus merefleksikan pembicaraan dengan, dan keterlibatan dari, semua pihak yang terpengaruh, termasuk orang-orang tunawisma, orang-orang dengan tempat tinggal yang tidak layak, dan orang-orang lain yang menghadapi kondisi serupa. Terlebih

---

<sup>96</sup> Komentar Umum No.4, *paragraph* 7.

<sup>97</sup> Komentar Umum No 4, *paragraph* 12.



lagi, langkah-langkah harus diambil untuk memastikan adanya koordinasi antara berbagai kementerian dan otoritas lokal serta regional untuk menyelaraskan kebijakan-kebijakan terkait (ekonomi, pertanian, lingkungan hidup, energi, dsb.) dengan kewajiban-kewajiban di bawah Pasal 11 Perjanjian.<sup>98</sup>

Pengawasan situasi yang efektif terhadap kondisi perumahan adalah kewajiban lain yang harus segera dilaksanakan. Supaya sebuah Negara dapat memenuhi kewajibannya di bawah pasal 11 (1), penting bagi Negara itu untuk menunjukkan, inter alia, bahwa Negara tersebut telah mengambil langkah-langkah, baik sendiri maupun dalam basis kerja-sama internasional, untuk menegaskan kondisi ketunawismaan dan tempat tinggal yang tidak layak di dalam wilayah hukumnya.<sup>99</sup>

Sehubungan dengan ini, pedoman-pedoman umum yang telah direvisi yang berkaitan dengan bentuk dan isi laporan yang disusun oleh Komite (E/C.12/1991/1) menekankan perlunya “menyediakan informasi rinci seputar kelompok-kelompok tersebut di dalam masyarakat yang rawan dan kurang beruntung dalam hal perumahan. Mereka memasukkan orang-orang dan keluarga-keluarga tunawisma, orang-orang dengan tempat tinggal yang tidak layak dan tanpa akses terhadap kebutuhan-kebutuhan primer yang memadai, orang-orang yang hidup di kawasan hunian

---

<sup>98</sup> Komentar Umum No 4, *paragraph* 12.

<sup>99</sup> Komentar Umum No 4, *paragraph* 13.

“ilegal,” orang-orang yang menjadi korban pengusiran paksa, dan kelompok orang berpendapatan rendah.<sup>100</sup>

Negara-negara Pihak mengakui hak setiap anak atas kehidupan yang layak untuk pengembangan fisik, mental, spiritual, moral dan sosialnya.<sup>101</sup> Orang tua atau orang lain yang bertanggungjawab atas anak, mempunyai tanggung jawab utama untuk mengupayakan kondisi kehidupan yang diperlukan untuk pengembangan anak, sesuai dengan kemampuan dan kondisi keuangan mereka.<sup>102</sup>

Sesuai dengan kondisi nasional dan dalam batas kemampuan mereka, negara-negara Pihak harus mengambil langkah-langkah yang layak guna membantu orangtua dan orang-orang lain yang bertanggungjawab atas anak untuk melaksanakan hak ini, dan bila diperlukan, memberi bantuan material dan program bantuan, terutama yang menyangkut gizi, pakaian dan perumahan.<sup>103</sup>

Negara-negara pihak harus mengambil langkah-langkah yang layak untuk menjamin pemulihan pemeliharaan anak dari orangtua atau orang-orang lain yang memikul tanggungjawab keuangan atas anak, baik dalam Negara Pihak maupun dari luar negeri. Khususnya dalam hal orang yang memikul tanggungjawab keuangan atas anak tersebut tinggal di negara yang berbeda dari negara anak yang bersangkutan, negara-negara pihak harus meningkatkan akses pada persetujuan-persetujuan internasional atau

---

<sup>100</sup> Komentar Umum No 4, *paragraph* 13.

<sup>101</sup> Konvenan Anak, Pasal 27 ayat (1).

<sup>102</sup> Konvenan Anak, Pasal 27 ayat (2).

<sup>103</sup> Konvenan Anak, Pasal 27 ayat (3).

penyelesaian persetujuan-persetujuan tersebut, dan juga mengadakan pengaturan-pengaturan lain yang layak.<sup>104</sup>

## **B. Tinjauan Umum Rumah Susun Sederhana Sewa**

### **1. Perumahan dan Kawasan Permukiman Dalam Bentuk Rumah Susun**

Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.<sup>105</sup>

Perumahan adalah tempat dimana orang akan melaksanakan suatu fungsi dasar dan pribadi dalam kehidupan berkeluarga. Kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi, dan sosial status kesemuanya akan berpengaruh pada kondisi perumahan<sup>106</sup>

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>107</sup> Penyelenggaraan pembangunan dan perumahan dan permukiman mendorong dan memperkuat demokrasi ekonomi serta memberikan kesempatan yang sama

---

<sup>104</sup> Konvenan Anak, Pasal 27 ayat (4).

<sup>105</sup> Andrian Sutendi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2010, Hlm. 158.

<sup>106</sup> A.P Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1997, Hlm.1.

<sup>107</sup> UU Rumkim, Pasal 19 ayat (1).

dan saling menunjang antara badan usaha negara, koperasi dan swasta berdasarkan asas kekeluargaan.<sup>108</sup>

Pemenuhan hak warga negara tersebut dapat dilakukan dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa membeli secara tunai ataupun angsuran, hibah dan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menempati atau menikmati rumah merupakan pemenuhan hak sebelum memiliki rumah sendiri. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, pemilikan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana serta sarana lingkungannya.<sup>109</sup>

A.P Parlindungan memeberikan komentar bahwa pasal tersebut menetapkan adanya suatu hak dan mungkin kelak berkambang sebagai hak-hak asasi manusia untuk dapat memperoleh suatu perumahan dan permukiman yang memenuhi standar yang telah diatur dalam pasal-pasal 1-4 tersebut.<sup>110</sup>

Penataan ruang dan kelengkapan prasarana lingkungan dan sebagainya, dimaksudkan agar lingkungan tersebut akan merupakan lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta dapat berfungsi sebagaimana

---

<sup>108</sup> A.P Parlindungan, *Op.Cit*, Hlm.16.

<sup>109</sup> UU Rumkim, Penjelasan Pasal 5 ayat 1.

<sup>110</sup> A.P Parlindungan, *Op.cit*, Hlm.38.

diharapkan.<sup>111</sup> Persyaratan dalam membangun kawasan permukiman dalam skala besar dengan segala sarana dan prasarana yang harus diadakan agar kawasan itu memenuhi syarat sanitasi, ekosistem yang direkayasa dan lingkungan yang sehat.<sup>112</sup>

Kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: (a). memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dengan lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. (b). mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.<sup>113</sup>

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>114</sup> 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 dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>115</sup>

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.<sup>116</sup> Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat,

---

<sup>111</sup> A.P Parlindungan, *Op.cit*, Hlm.31.

<sup>112</sup> A.P Parlindungan, *Op.cit*, Hlm.54.

<sup>113</sup> A.P Parlindungan, *Op.cit*, Hlm.90.

<sup>114</sup> UU Rumkim, Pasal 1 ayat (7).

<sup>115</sup> UU Rusun Pasal 1 ayat (1).

<sup>116</sup> UU Rusun, Pasal 5 ayat (1).

aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, social, dan budaya.<sup>117</sup> Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif.<sup>118</sup> Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah.<sup>119</sup>

Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.<sup>120</sup> Pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dilakukan dengan tujuan : (a). mendorong pembangunan rumah dengan memanfaatkan teknik dan teknologi, bahkan bangunan, rekayasa konstruksi, dan rancang bangun yang tepat-guna serta mempertimbangan kearifan lokal dan keserasian lingkungan yang aman bagi kesehatan.<sup>121</sup>

Mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan nasional dan memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan gempa.<sup>122</sup> Mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga; dan<sup>123</sup> Mendorong perwujudan dan pelestarian nilai-nilai wawasan nusantara atau budaya nasional dalam pembangunan rumah susun.<sup>124</sup>

## 2. Indikator Asas Penyelenggaraan Rumah Susun

---

<sup>117</sup> UU Rusun, Pasal 3 huruf a.

<sup>118</sup> UU Rusun, Pasal 3 huruf d.

<sup>119</sup> UU Rusun Pasal 3 huruf h.

<sup>120</sup> UU Rusun, Pasal 11 ayat 3.

<sup>121</sup> UU Rusun, Pasal 11 ayat 4 huruf a.

<sup>122</sup> UU Rusun Pasal 11 ayat 4 huruf b.

<sup>123</sup> UU Rusun, Pasal 11 ayat 4 huruf c.

<sup>124</sup> UU Rusun, Pasal 11 ayat 4 huruf d.

Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan penjelasannya menyatakan bahwa asas penyelenggaraan rumah susun adalah sebagai berikut:

a. Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya

b. Asas Keadilan Dan Pemerataan .

Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. Asas Kenasionalan

Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar- besarnya untuk kepentingan nasional.

d. Asas Keterjangkauan Dan Kemudahan

Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

e. Asas Keefisienan Dan Kemanfaatan

Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan

potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

f. Asas Kemandirian Dan Kebersamaan

Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

g. Asas Kemitraan

Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

h. Asas Keserasian Dan Keseimbangan

Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

i. Asas Keterpaduan

Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

j. Asas Kesehatan



Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Asas Kelestarian Dan Keberlanjutan

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

l. Asas Keselamatan, Kenyamanan, Dan Kemudahan

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

m. Asas Keamanan, Ketertiban, Dan Keteraturan

Asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal

dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

