



**HAK DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**  
*Perspektif Undang-Undang*  
**NOMOR 20 TAHUN 2011**

**James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.**

**HAK DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**  
*Perspektif Undang-Undang*  
**NOMOR 20 TAHUN 2011**

**James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.**



**HAK DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN PERSPEKTIF  
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011**

Penulis:  
**James Yoseph Palenewen**

Desain Cover:  
**Septian Maulana**

Sumber Ilustrasi:  
**www.freepik.com**

Tata Letak:  
**Handarini Rohana**

Editor:  
**N. Rismawati**

ISBN:  
**978-623-459-521-5**

Cetakan Pertama:  
**Mei, 2023**

Tanggung Jawab Isi, pada Penulis

---

Hak Cipta Dilindungi Oleh Undang-Undang  
by Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung

---

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

**PENERBIT:**  
**WIDINA BHAKTI PERSADA BANDUNG**  
**(Grup CV. Widina Media Utama)**  
Komplek Puri Melia Asri Blok C3 No. 17 Desa Bojong Emas  
Kec. Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

**Anggota IKAPI No. 360/JBA/2020**  
Website: [www.penerbitwidina.com](http://www.penerbitwidina.com)  
Instagram: @penerbitwidina  
Telepon (022) 87355370

## PRAKATA

Rasa syukur yang teramat dalam dan tiada kata lain yang patut kami ucapkan selain mengucap rasa syukur. Karena berkat rahmat dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, buku yang berjudul Hak dan Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah selesai di susun dan berhasil diterbitkan, semoga buku ini dapat memberikan sumbangsih keilmuan dan penambah wawasan bagi siapa saja yang memiliki minat terhadap pembahasan Hak dan Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Buku ini merupakan salah satu wujud perhatian penulis terhadap Hak dan Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

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.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat berpenghasilan rendah (di singkat MBR) yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya diperkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat

keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas pemukiman.

Akan tetapi pada akhirnya kami mengakui bahwa tulisan ini terdapat beberapa kekurangan dan jauh dari kata sempurna, sebagaimana pepatah menyebutkan “tiada gading yang tidak retak” dan sejatinya kesempurnaan hanyalah milik tuhan semata. Maka dari itu, kami dengan senang hati secara terbuka untuk menerima berbagai kritik dan saran dari para pembaca sekalian, hal tersebut tentu sangat diperlukan sebagai bagian dari upaya kami untuk terus melakukan perbaikan dan penyempurnaan karya selanjutnya di masa yang akan datang.

Terakhir, ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah mendukung dan turut andil dalam seluruh rangkaian proses penyusunan dan penerbitan buku ini, sehingga buku ini bisa hadir di hadapan sidang pembaca. Semoga buku ini bermanfaat bagi semua pihak dan dapat memberikan kontribusi bagi pembangunan ilmu pengetahuan di Indonesia.

Mei, 2023

**Penulis**

# DAFTAR ISI

<b>PRAKATA</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB 1 KEHIDUPAN SOSIAL MASYARAKAT RUMAH SUSUN</b> .....	<b>1</b>
A. Peran Pemerintah pada Kehidupan Sosial Masyarakat .....	1
B. Dasar Hukum Kepemilikan Rumah Susun .....	3
C. Peta Konsep .....	8
<b>BAB 2 PERAN PEMERINTAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN</b> .....	<b>11</b>
A. Hukum Tata Negara Rumah Susun .....	11
B. Wewenang Pemerintah dalam Penyelenggaraan Rumah Susun .....	19
C. Prinsip Perlindungan Hukum .....	24
<b>BAB 3 TEORI HUKUM NEGARA DAN KEADILAN SOSIAL</b> .....	<b>29</b>
A. Teori Negara Hukum .....	29
B. Teori Keadilan Sosial .....	46
<b>BAB 4 ANALISIS ATURAN PERUNDANG-UNDANGAN RUMAH SUSUN</b> .....	<b>55</b>
A. Analisis Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang .....	55
<b>BAB 5 IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA RUMAH SUSUN</b> .....	<b>69</b>
A. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Rumah Susun .....	69
B. Penyelesaian Sengketa Lewat Peradilan Umum .....	70
C. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan .....	75
<b>BAB 6 PENUTUP</b> .....	<b>79</b>
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>82</b>
<b>PROFIL PENULIS</b> .....	<b>86</b>



# KEHIDUPAN SOSIAL MASYARAKAT RUMAH SUSUN

---

## **A. PERAN PEMERINTAH PADA KEHIDUPAN SOSIAL MASYARAKAT**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Sesuai dengan perkembangan kenegaraan dan pemerintahan berdasarkan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*), pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Untuk mengembangkan kewajiban negara tersebut, pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan kebutuhan rakyat dalam berbagai bentuk. Hal ini diatur dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa: “.....Negara Republik Indonesia bertujuan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa...”. Rumusan ini tentunya sesuai dengan tujuan yang ingin diharapkan dari konsep negara kesejahteraan.



## **PERAN PEMERINTAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

---

### **A. HUKUM TATA NEGARA RUMAH SUSUN**

Berdasarkan ketentuan Pasal 4, lingkup pengaturan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 meliputi:

1. Pembinaan;
2. Perencanaan;
3. Pembangunan;
4. Penguasaan, pemilik, dan pemanfaatan;
5. Pengelolaan;
6. Peningkatan kualitas;
7. Kelembagaan;
8. Tugas dan wewenang;
9. Hak dan kewajiban
10. Pendanaan dan sistem pembiayaan; dan
11. Peran masyarakat.

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah, yang meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan, dimana menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan





## TEORI HUKUM NEGARA DAN KEADILAN SOSIAL

---

### A. TEORI NEGARA HUKUM

Istilah negara hukum “atau negara berdasarkan hukum” dalam kepustakaan Indonesia hampir selalu dipadankan dengan istilah-istilah asing antara lain “*rechtsstaat*”, “*etatdedroit*”, “*the state according to law*” “*legal state*”, dan “*the rule of law*”. Selain itu dikenal juga istilah “*the principle of socialist legality*” Konsep negara *rule of law* merupakan konsep negara yang dianggap paling ideal saat ini, meskipun konsep tersebut dijalankan dengan persepsi yang berbeda-beda. Terhadap istilah “*rule of law*” ini dalam bahasa Indonesia sering juga diterjemahkan sebagai “supremasi hukum” (*supremacy of law*) atau “pemerintahan berdasarkan atas hukum”. Disamping itu, istilah “negara hukum” (*government by law*) atau *rechstaat*, juga merupakan istilah yang sering digunakan untuk itu.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar RI 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia negara hukum” negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan (MPR-RI Panduan Pemasarakatan UUD 1945) h. 46.



## **ANALISIS ATURAN PERUNDANG- UNDANGAN RUMAH SUSUN**

---

### **A. ANALISIS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG**

Menyikapi perkembangan yang terdapat di kota-kota besar, khususnya kebutuhan pemenuhan dan pemilikan yang sangat terbatas pada saat ini, dan pada sisi lain konsentrasi penduduk yang setiap hari bertambah ke kota. Di samping itu, penyediaan tanah di kota yang semakin sempit, akibat terjadinya penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat tidak memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan pemukiman, pemerintah khususnya di kota-kota besar, misalnya Jakarta dan Makassar, terpaksa mendirikan perumahan yang bersifat vertikal atau bersusun atau flat.

Untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan Garis-Garis Besar haluan Negara diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Berkaitan dengan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tersebut, penggunaan tanah untuk pembangunan perumahan akan berdampak pada penggunaan tanah secara maksimal.



## **IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA RUMAH SUSUN**

---

### **A. DASAR HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA RUMAH SUSUN**

Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

1. Orang perseorangan;
2. Badan hukum;
3. Masyarakat; dan/atau
4. Pemerintah atau instansi terkait.

Penyelesaian sengketa pemilikan dan pemanfaatan rumah susun diupayakan terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mufakat dimaksudkan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa ini secara kekeluargaan



## PENUTUP

---

### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan penelaahan yang dilakukan oleh (James Yoseph Palenewen, 2023) dalam penelitiannya sehingga terdapat beberapa hal yang menjadi poin-poin penting dalam pembahasan buku ini, yang diantaranya sebagai berikut:

1. Apabila disimak penerapan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang menyatakan bahwa sarusun umum memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dalam berbagai pemberian hak melalui media cetak maupun media elektronik sesungguhnya terjadi banyak penyimpangan, karena kenyataan empiris membuktikan bahwa kepemilikan sarusun umum ini juga dikuasai oleh masyarakat berpenghasilan menengah dengan memboncengi orang-orang tertentu yang berkapasitas masyarakat berpenghasilan rendah. Praktek bisnis yang tidak *fair* juga dalam wajah kepemilikan dan pemanfaatan sarusun dengan tujuan untuk disewakan. Sebelum jangka waktu 20 (dua puluh) tahun telah terjadi perikatan atas kepemilikan rumah susun. Hal mana sangat bertentangan dengan penerapan Pasal 54 ayat (2) huruf b. Bahkan surat keterangan pindah dari yang berwenang terkadang kurang jelas legalitasnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, Ronald A. et al, *Business Law*, South Wersterm Publishing, Co. Cincinati, USA, 1983.
- Anggono, Soetejo, *Problematika Penataan Rumah Susun Di Perkotaan*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Ashary, *Negara Hukum Indonesia Analisis Yuridis Normatif tentang Unsur-Unsurnya*, UI Press, Jakarta, 1996.
- Azhary, Tahir, *Negara Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, West Publishing, 1990.
- Emirzon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase)*.
- Fachrudin, Irfan, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004.
- Fakrulloh, ZudanArif, *Memahami Hukum, Dari Konstruksi Sampai Implementasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Friedman, Wolfgang, *The State and The Rule of Law in A Mixed Economy*, Steven and Sons, London, 1971.
- Gadjong, Agusallim Andi, *Pemerintah Daerah, Kajian Politik dan Hukum*,Ghalia Indonesia, Ciawi-Bogor, 2007.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Gerry Goodpastor, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa*, dalam Felix O.S (edt) *Arbitrase Di Indonesia*,Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- H.A. Hart, *Konsep Hukum, The Concept of Law*,terj.NurainunMangunsong, Nusa Media, Bandung, 2011.
- H.R., Ridwan*Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindoPersada, Jakarta, 2011.
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Sebuah Studi Prinsip-Prinsipnya, Pelaksanaannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

- \_\_\_\_\_, *Tentang Wewenang*, Yuridika No. 5 dan 6 Tahun XII, Sep-Des, 1997.
- Hart, H.L.A., *The Concept Of Law*, Penerjemah : Nurainum Mangunsong, *Konsep Hukum*, New York, Clarendon Press – Oxford, 1997 / Nusa Media, Bandung, 2011.
- HC, Black, *Black's Law Dictionary*, Edisi Ke-6, ST Paul West Publishing. CO.
- Hendon, Donald W. dan Rebecca Angeles Hendon, *How to Negotiate Wonduide*, terjemahan Rosa Kristiwatin “*Negosiasi Berkala Global*”, Binarupa Aksara, Jakarta, 1993, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.
- Indraharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku III, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- Kelsen, Hans, *Pengantar Teori Hukum*, terj. Nurainun Mangunsong, Nusa Media, Bandung, 2012.
- \_\_\_\_\_, *Teori Tentang Hukum dan negara*, terj. Nurainun Mangunsong, Nusa Media, Bandung, 2010.
- Kennedy, Gavin, *Negotiator*, terjemahan Maria Theresia Anitawati, *Negotiator*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994.
- Leback, Keren, *Six Theories Of Justice*, Augsburg Publishing House, Indianapolis, 1986.
- Lubis, Zainal, *Problematika Seputar Pembangunan Rumah Susun Dikawasan Perkotaan*, LoGos Publishing, Bandung, 1999.
- Marbun, M., *HirukPikuk Pembangunan Perumahan Di Perkotaan*, Media Jaya, No. 004 Th XXVII/ Jakarta, Mei 2003.
- Moore, C.W., *The Mediation Proses, Proctiaal Strategis for Resolving Conflict*, Jossey Bass Inc, Publisher, San Francisco, California, 1986.
- Muchsin, H. dan Koeswahyono, Imam, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, 2008.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2003.
- Nicolai, P. et al, *BestuursTecht*, Amsterdam, 1994.
- Nusantara, Ronny Rahman, *Tegakkan Hukum Gunakan Hukum*, Buku Kompas, Jakarta, 2006.
- Praja S. Yuhaya H., *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011.

- Prasetya, Rudhi, *Analisis Ekonomi Terhadap Hukum Kontrak Dalam Menyongsong Era Globalisasi*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 2, Jakarta, 1997.
- Rahardjo, Satjipto, *Teori Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010.
- Rawls, John, *A Theory Of Justice*, Penerjemah : Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Howard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1995/ Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. RajaGrafindoPersada, Jakarta, 2006.
- Stroink, F.A.M dan Steenbeek, J.G., *Inleiding in het Staats-en AdministratiefRecht Alphen aan den Rijn*, Samson H.D. TjeenkWillink, 1985.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Atas Eksistensi Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka Publishing, Jakarta, 2010.
- Sutedi, Adrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, PT. PradnyaParamita, Jakarta, 2009.
- Sutiyoso, Bambang, *Reformasi Keadilan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Tanya, Bernard L., *Penegakan Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2011.
- Triepel, Heinrich, *Delegation und MandatIm-OffeentlichenRecht*, Stuttgart, Berlin, 1942.
- Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Prestasi Pustaka Publishing, Jakarta, 2010.

Unger, Roberto M., *Law and Modern Society Toward a Criticism Of Social Theory*, Penerjemah : Dariyanto dan Derta Sri Widowatie, *Teori Hukum Kritis, Kajian Tentang Posisi Hukum Dalam Masyarakat Modern*, The Free Press, 1976 / Nusa Media, Bandung, 2008.



## PROFIL PENULIS

### **James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.**



Penulis lahir pada tanggal 20 April 1982 di Jayapura-Papua, 28 September 2004 Beliau menyelesaikan studi Pendidikan S-1 (S.H) Di Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, S-2 (M.H) di Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih tahun 2013. Menjadi Staf Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih dari tahun 2008 sampai sekarang. Pada tahun 2013 penulis mendapatkan penghargaan dalam Pelatihan Peningkatan Keterampilan Dasar Teknik Instruksional (PEKERTI) oleh Lembaga Pengembangan dan Penjaminan Mutu (LP2M) Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua, kemudian pada tahun 2014 mendapatkan penghargaan dalam Program Pelatihan Pendekatan Terapan/*Applied Approach* (AA) oleh Lembaga Pengembangan dan Penjaminan Mutu (LP2M) Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua. Pada tanggal 03 Agustus 2020, Lulus Sertifikasi Dosen dan dinyatakan sebagai Dosen Profesional pada bidang Ilmu Hukum. Pada tahun 2022 penulis mendapatkan Piagam Tanda Kehormatan Satyalancana Karya Satya X Tahun.

# HAK DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN

## *Perspektif Undang-Undang*

### NOMOR 20 TAHUN 2011



Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

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.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat berpenghasilan rendah (di singkat MBR) yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya dipertanian yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas pemukiman.