

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pemerintah mengadakan suatu pembangunan nasional yang diarahkan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut dalam ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) bagi manusia di samping kebutuhan sandang dan pangan.

Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan sebagai sarana untuk melangsungkan kehidupannya. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah dapat dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena rumah merupakan unsur yang harus dipenuhi oleh setiap individu sebagai sarana menjamin kelangsungan hidupnya.

Dimana pemenuhan kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri. Pembangunan rumah yang berkualitas akan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup. Dengan sendirinya setiap orang akan berusaha memperbaiki, mengembangkan rumahnya sesuai dengan tuntutan kebutuhannya. Suatu rumah harus dibangun sesuai dengan karakteristik penghuninya. Kebutuhan masing-masing orang akan rumah sangat beragam dan berbeda. Tingginya harga lahan dan bangunan mengakibatkan mahalnya biaya pembangunan sebuah rumah.

Kebutuhan akan tempat tinggal yaitu rumah yang layak merupakan permasalahan manusia di seluruh dunia, tidak saja di negara-negara yang sedang berkembang tetapi juga dinegara yang sudah maju. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Semakin bertambahnya penduduk sedangkan lahan yang tersedia untuk perumahan sangat terbatas, maka pembangunan rumah tidak mungkin dibuat secara horizontal terus menerus. Perlu upaya untuk membangun rumah vertikal (bertingkat) atau yang lebih kita kenal dengan sebutan rumah susun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif yang diselenggarakan oleh pemerintah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan

tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota untuk daerah yang tergolong kumuh.

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang 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.

Terdapat beberapa jenis rumah susun yang disediakan oleh pemerintah menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dimana rumah susun ini harus dimanfaatkan sesuai dengan kelompok sasaran penghuninya masing-masing.

Beberapa jenis diantaranya yaitu :

1. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

2. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;

3. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

4. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam penelitian ini penulis akan meneliti mengenai rumah susun umum yang dimanfaatkan dan diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Mengingat bahwa dari seluruh manusia yang membutuhkan rumah akan terdapat kelompok yang memiliki kesulitan dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, kelompok tersebut adalah kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menurut Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

“Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum”

Menurut *Asian Development Bank* (ADB) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat, rendahnya kualitas hidup, buruknya etos kerja dan pola

pikir mereka serta lemahnya akses mereka terhadap asset lingkungan seperti air bersih dan listrik ¹

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang masih belum memiliki hunian yang layak huni disebabkan karena keterbatasan penghasilan atau pendapatannya sehingga banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tinggal di daerah yang kumuh serta demi memiliki tempat tinggal terdapat Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang nekat untuk mendirikan tempat tinggal di atas tanah pihak lain baik itu tanah milik warga ataupun tanah milik negara.

Maka dari itu pemanfaatan rumah susun umum yang diselenggarakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) harus dimanfaatkan sesuai dengan kelompok sasaran penghuninya karena apabila tidak maka akan terjadi penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sebagaimana dinyatakan pada Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

“Rumah susun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah”

Bantuan dari pemerintah sangat diperlukan untuk pembangunan rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini. Dalam hal penyelenggaraan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

¹ Binoto Nadapdap, *Alokasi Lahan Untuk Permukiman di Perkotaan*, Permata Aksara, Jakarta, 2018, hlm.72.

(MBR) ini pemerintah memiliki kebijakan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat menghuni rumah susun umum ini dengan sistem sewa mengingat bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini memiliki keterbatasan pendapatan sehingga tidak mampu untuk membeli suatu satuan rumah susun.

Khusus untuk kota Bandung pemerintah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Rumah Susun yang di dalam aturan tersebut terdapat pengertian rumah susun umum yang dapat dihuni oleh MBR dengan sistem sewa yang sering disebut Rumah Susun Sederhana Sewa.

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 digunakan 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.

Pembangunan Rumah susun umum dengan sistem sewa atau rusunawa ini bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah layak huni dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kawasan perkotaan diharapkan akan berdampak pada :

1. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota
2. Peningkatan kualitas hidup Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan ;

3. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan
4. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Pemerintah kota Bandung telah menyelenggarakan rumah susun umum bagi MBR dengan sistem sewa yaitu dengan membangun rusunawa yang berlokasi di jalan Cingised No.125, Cisaranten Kulon, Arcamanik, Kota Bandung yang bernama rusunawa Cingised.

Hasil dari penelitian peneliti kepada pengelola rumah susun umum ini, peneliti mendapatkan informasi mengenai beberapa syarat untuk dapat menghuni rumah susun umum dengan sistem sewa ini diantaranya adalah :²

1. Seseorang yang tidak pernah memiliki rumah;
2. Tidak memiliki kendaraan beroda empat;
3. Gaji maximal Rp. 4.000.000.00,- (Empat Juta Rupiah).

Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun umum yang layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagaimana dinyatakan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana yang memiliki tugas serta tanggung jawab untuk mengelola rumah susun umum yang bertugas untuk menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

² Hasil wawancara dengan R.Heti Nurhayati , Bendahara Unit Pelaksanaan Teknis (UPT) pengelolaan rusunawa Kota Bandung, 19 November 2018.

Badan pengelola yang dibentuk oleh pemerintah dalam pengelolaan Rusunawa Cingised ini adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) dan Unit Pelaksanaan Teknis Pengelolaan Rusunawa .

Akan tetapi pada kenyataanya ditemukan adanya penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola. Pengelola yang diberikan tugas dan tanggungjawab untuk menjamin bahwa rumah susun umum ini hanya dihuni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pada faktanya rumah susun umum ini diberikan kepada masyarakat yang bukan golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini dapat dibuktikan karena telah ditemukan masyarakat yang merupakan bukan golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menghuni dan memanfaatkan rumah susun umum ini padahal ia telah memiliki tempat tinggal.

Kejadian di atas membuktikan bahwa pengelola tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk memanfaatkan rumah susun umum yang dimanfaatkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan dasar program rumah susun umum yang diselenggarakan oleh pemerintah yang dimana seharusnya sasarannya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta tujuan lain untuk mengurangi kepadatan di kota besar, efisiensi energi, serta meningkatkan taraf hidup Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Maka perlu adanya suatu tindakan untuk masalah tersebut karena apabila terjadi seperti ini terus menerus dan dibiarkan begitu saja program rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini tidak akan sampai pada tujuannya dan tidak memberikan keadilan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dimana Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih tetap tidak memiliki tempat tinggal untuk mereka tinggal karena hak tempat mereka untuk tinggal ini dimiliki oleh golongan yang bukan golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Mengingat hal ini maka tujuan dari hukum yaitu menciptakan keadilan bagi seluruh masyarakat itu sendiri belum terlaksana dengan baik. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penulis tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk skripsi dengan judul:

“Penyalahgunaan Pemanfaatan Rumah Susun Umum Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Oleh Pengelola Rumah Susun Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun ?

2. Bagaimana akibat hukum penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian atas terjadinya penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan identifikasi diatas, maka maksud dan tujuan penulis melakukan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimana penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun di hubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam suatu penelitian atau penilaian suatu masalah yang dilakukan tentunya diharapkan dapat memberi manfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang tertarik dan berkepentingan dengan masalah-masalah yang diteliti dan dibahas, diantaranya adalah:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat di bidang ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Perdata dan Hukum perumahan dan pemukiman dalam rangka pengembangan wawasan dan pemikiran mengenai pengadaan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui program rumah susun umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi praktisi hukum dan pemerintah khususnya kepada Kementerian Perumahan rakyat sebagai bahan pertimbangan dan masukan dalam rangka melakukan pengadaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan dan meminimalisir penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-4 dan berpedoman pada Pancasila sebagai dasar ideologinya yang bertanggungjawab mengenai terwujudnya kesejahteraan sosial yang merupakan suatu keadaan terpenuhinya kebutuhan hidup yang layak bagi

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan negara hukum adalah negara yang menegakan supermasi hukum untuk menegakan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan.³ Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kesejahteraan hidup untuk warga negara dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diterapkan rasa susila kepada setiap manusia. Perasaan Susila merupakan perasaan yang berhubungan dengan nilai-nilai baik dan buruk atau etika dan moral seseorang agar ia menjadi warga negara yang baik dan taat. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu memberikan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.⁴

Pembukaan dan batang tubuh UUD 1945, alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan :

“Melindungi segenap bangsa indonesia dan seluruh tumpah darah indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum,mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasar kemerdekaan,perdamaian abadi dan keadilan sosial”

³ Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rectstaat)*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 207.

⁴ Coursehero, *Pengertian Perasaan Susila*, <https://www.coursehero.com/file/p3hdq75/Perasaan-Susila-Perasaan-yang-berhubungan-dengan-nilai-nilai-baik-dan-buruk/>, Diunduh pada Jum'at 19 Oktober 2018, Pukul 14:00 Wib.

Tujuan tersebut lebih diperjelas oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat yaitu rumah. Rumah merupakan tempat tinggal yang mempunyai peran yang sangat strategis. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berteduh tetapi juga mempunyai fungsi yang lebih luas yaitu sebagai sarana peningkatan kualitas dan pembinaan keluarga, pusat pendidikan keluarga, serta banyak lagi fungsi lainnya.

Rumah dapat dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena rumah merupakan unsur yang harus dipenuhi oleh setiap individu sebagai sarana menjamin kelangsungan hidupnya. Dimana pemenuhan kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri.

Pembangunan rumah yang berkualitas akan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup. Dengan sendirinya setiap orang akan berusaha memperbaiki, mengembangkan rumahnya sesuai dengan tuntutan kebutuhannya. Suatu rumah harus dibangun sesuai dengan karakteristik penghuninya. Kebutuhan masing-masing orang akan rumah sangat beragam dan berbeda. Tingginya harga lahan dan bangunan mengakibatkan mahal biaya pembangunan sebuah rumah.

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan manusia di seluruh dunia, tidak saja di negara-negara yang sedang berkembang

tetapi juga dinegara yang sudah maju. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa :

“Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”

Semakin bertambahnya penduduk sedangkan lahan yang tersedia untuk perumahan sangat terbatas, maka pembangunan rumah tidak mungkin dibuat secara horizontal terus menerus. Perlu upaya untuk membangun rumah vertikal (bertingkat) atau yang lebih kita kenal dengan sebutan rumah susun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk mensejahterakan seluruh rakyat dalam hal kesejahteraan menyediakan tempat tinggal yang layak bagi seluruh rakyat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota untuk daerah yang tergolong kumuh.

Melalui Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun yang isinya mencakup segala hal rumah susun demi kepentingan pembangunan juga masyarakat indonesia berdasarkan isi pertimbangannya tersebut :

1. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif .
2. Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis , dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia .
3. Bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri dan berkelanjutan
4. Bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011

Tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa:

“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”

Tujuan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dinyatakan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diantaranya adalah :

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan onimi, sosial, dan budaya;
2. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh;
3. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
4. Memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Terdapat beberapa jenis rumah susun yang disediakan oleh pemerintah menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dimana rumah susun ini harus dimanfaatkan sesuai dengan kelompok sasaran penghuninya masing-masing.

Beberapa jenis diantaranya yaitu :

1. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;

2. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

3. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

4. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam penelitian ini peneliti akan meneliti mengenai rumah susun umum yang dimanfaatkan dan diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Mengingat bahwa dari seluruh manusia yang membutuhkan rumah akan terdapat kelompok yang memiliki kesulitan dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, kelompok tersebut adalah kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menurut Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa:

“Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum”

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang masih belum memiliki hunian yang layak huni disebabkan karena keterbatasan penghasilan atau pendapatannya sehingga banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tinggal di daerah yang kumuh serta demi memiliki tempat tinggal terdapat Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang nekat untuk mendirikan tempat tinggal di atas tanah pihak lain baik itu tanah milik warga ataupun tanah milik negara.

Maka dari itu pemanfaatan rumah susun umum yang diselenggarakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) harus dimanfaatkan sesuai dengan kelompok sasaran penghuninya karena apabila tidak maka akan terjadi penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sebagaimana dinyatakan pada Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa: “Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)” dan diperjelas lagi dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun menyatakan bahwa : “Penerima manfaat pembangunan rumah susun umum diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun umum”. Maka aturan-aturan tersebut memiliki arti

bahwa rumah susun umum harus dimanfaatkan hanya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Bantuan dari pemerintah sangat diperlukan untuk pembangunan rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini. Dalam hal penyelenggaraan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini pemerintah memiliki kebijakan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat menghuni rumah susun umum ini dengan sistem sewa mengingat bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini memiliki keterbatasan pendapatan sehingga tidak mampu untuk membeli suatu satuan rumah susun.

Khusus untuk kota Bandung pemerintah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Rumah Susun yang didalam aturan tersebut terdapat pengertian rumah susun umum dengan sistem sewa yang sering disebut Rumah Susun Sederhana Sewa.

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 digunakan 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.

Pembangunan Rumah susun umum dengan sistem sewa atau rusunawa ini bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah layak huni dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kawasan perkotaan diharapkan akan berdampak pada :

1. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota
2. Peningkatan kualitas hidup Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan
3. Peningkatan efisiensi prasarana , sarana dan utilitas perkotaan
4. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pelaku pembangunan rumah susun umum adalah pemerintah. Pelaku pembangunan sebagaimana dinyatakan pada Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman.

Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun umum yang layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemerintah menugasi atau membentuk suatu badan pelaksana. Tujuan dibentuknya suatu badan pelaksana menurut Pasal 72 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diantaranya adalah :

1. Mempercepat penyediaan rumah susun umum;
2. Menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

3. Menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun
4. Melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum

Hal ini ditegaskan pula pada Pasal 72 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun menyatakan bahwa pengelolaan rumah susun dilakukan terhadap bangunan rumah susun yang merupakan barang milik negara atau barang milik daerah yang merupakan rumah susun yang penguasaan satuan rumah susun dengan cara sewa.

Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun menyatakan bahwa : “Pengelolaan rumah susun dengan sistem sewa dilakukan oleh pengelola yang dibentuk oleh kementerian/lembaga atau pemerintah daerah”

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun mengatur mengenai kegiatan dan kewenangan pengelolaan rumah susun oleh pengelola meliputi kegiatan operasional. Kegiatan operasional meliputi :

1. Administrasi Kepegawaian, yaitu pengelola berwenang untuk melaksanakan perekrutan dan pembinaan pegawai
2. Penatausahaan, yaitu kegiatan tata kelola administrasi rumah susun meliputi sosialisasi mengenai penghunian rumah susun, pendaftaran dan seleksi calon penghuni sesuai dengan kelompok sasaran calon penghuni sarusun, perjanjian sewa sarusun dan tata tertib penghunian

3. Adminstratif Keuangan, yaitu merupakan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengawasan dan pengendalian dalam tata kelola keuangan yang mencakup penetapan tarif sewa yang tidak lebih besar 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum provinsi.

Bagi pengelola yang menyalahgunakan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan cara memberikan kepada seseorang yang bukan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maka terdapat sanksi administratif yaitu dengan :⁵

1. Peringatan lisan
2. Peringatan tertulis

Menurut Pasal 111 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun menyatakan bahwa : “setiap orang yang mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun atau mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama bagian bersama, tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1(satu) tahun atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)”

Perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun dilakukan oleh pengelola termasuk kedalam perjanjian sewa menyewa kuhperdata. Pasal 1548 KUHPdata menyatakan bahwa pengertian Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang

⁵ Hasil wawancara dengan Muhamad Djumhana, Kepala Subbagian Perundang-undangan Sekretariat Daerah Kota Bandung, 21 November 2018.

lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara tersebut nampak bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa terdapat beberapa unsur penting yaitu perjanjian. Dalam pasal 1313 KUHPerdara secara tegas diatur bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih .

Bahwa sewa menyewa yang sah menurut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kuhperdata, yang mengemukakan empat syarat yaitu :

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa asas-asas diantaranya yaitu:

1. Asas itikad baik

Menurut pasal 1338 ayat (3) Kuhperdata menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik merupakan kejujuran yang berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian dan keputusan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma keputusan dan kesusilaan.

2. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme, berasal dari bahasa latin “concensus”, yang berarti sepakat.⁶ Asas konsensualisme, dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan : “Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Hal tersebut mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak

3. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan diri baik didalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan. Asas kebebasan berkontrak ini

⁶ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.15.

memberikan kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk dan dengan siapa membuat perjanjian.

Dalam penyelenggaraan rumah susun terdapat pula asas-asas rumah susun yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diantaranya yaitu :⁷

1. Asas Kesejahteraan

Asas Kesejahteraan mengandung arti bahwa kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya

2. Asas keterjangkauan dan kemudahan

Asas Kesejahteraan adalah untuk memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat,serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

3. Asas keefesienan dan kemanfaatan

Asas keefesienan dan kemanfaatan adalah untuk memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

⁷ Jurnal Hukum, *Asas-Asas Rumah Susun*, Diunduh pada Sabtu 20 Oktober 2018, Pukul 14:00 Wib.

4. Asas keadilan dan pemerataan

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

5. Asas kemandirian dan kebersamaan

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

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti.⁸

Spesifikasi Deskriptif Analitis metode penelitian yang bertujuan menggambarkan fakta yang terjadi, dan tidak hanya menjabarkan hasil dari penelitian, akan tetapi mengkaji dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya

⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1990, hlm 97-98.

serta teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, sehingga diharapkan dapat diketahui jawaban atas permasalahan penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

2. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah pendekatan yuridis-normatif, yaitu penelitian atau kajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data, atau fakta-fakta sosial, yang dikenal hanya bahan hukum (bahan hukum primer, sekunder dan tersier), jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna, dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum, dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.⁹

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah dengan menggunakan beberapa tahap yang meliputi :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library 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.¹⁰ Data

⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.87

¹⁰ Ronny Hanitjo Soemtiro, *op, Cit.*, hlm. 11-12.

sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum rumah susun mengenai pemanfaatan rumah susun. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, dimana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah data yang terdapat dalam buku, literature, tulisan-tulisan ilmiah, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian.

Bahan-bahan hukum tersebut antara lain :

a) Bahan Hukum Primer, yaitu pengkajian terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan tinjauan hukum mengenai penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun :

1. Norma Dasar Pancasila;
2. Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
4. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER)
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2018 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun
6. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Rumah Susun;

7. Aturan lain yang berkaitan dengan rumah susun

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah :¹¹

1. Buku-buku ilmiah karangan para sarjana;
2. Hasil-hasil penelitian dalam ruang lingkup hukum yang memiliki relevansi dengan topic pembahasan dalam penelitian ini terutama yang berhubungan dengan rumah susun.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder :¹²

1. Kamus Hukum;
2. Kamus Umum Bahasa Inggris;
3. Kamus Bahasa Inggris;

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada informan yang terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan sebagai pedoman pada saat wawancara.

¹¹ *Ibid*, hlm.12

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV Rajawali, Jakarta 1985, hlm.15.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara :¹³

a. Studi Kepustakaan

Studi dokumen adalah data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan atau secara langsung dari masyarakat.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan, yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan, dengan masalah penelitian kepada seorang responden¹⁴

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data, yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Dalam penelitian kepustakaan alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum, berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian.
- b. Dalam penelitian Lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara lisan, kemudian direkam

¹³ Ronny Hanitjo Soemitro, *op, Cit.*, hlm 51.

¹⁴ Amarudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.82.

melalui alat perekam suara seperti tape recorder, flashdisk dan juga mengumpulkan bahan-bahan sebagai pelengkap dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas oleh peneliti.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan dan data hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode *normatif kualitatif*, yaitu menganalisis hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan dengan tanpa menggunakan rumus statistik. Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis *normatif-kualitatif*. *Normatif*, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan *Kualitatif* dimaksudkan analisis data bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan *monografi* dari *responden*¹⁵

Dalam permasalahan ini dianalisis dengan kegiatan penelitian dan penelaahan tentang penyalahgunaan pemanfaatan rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) oleh pengelola rumah susun dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Kegiatan ini diharapkan dapat mempermudah peneliti dalam menganalisis dan menarik kesimpulan dari penelitian ini.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 98.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan masalah/topic yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi kepastakaan (*Library Research*), diantaranya :

a. Penelitian Kepustakaan berlokasi :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung,
Jalan Dipatiukur Nomor 35 Bandung.
- 3) Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah (DISPUSIPDA) Provinsi
Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II Bandung.

b. Penelitaln Lapangan berlokasi :

- 1) Kantor Sekertariat Daerah Kota Bandung Bagian Hukum, Jalan
Wastukancana Nomor 2 Balai Kota Bandung.
- 2) Kantor Unit Pelayanan Teknis (UPT) Rusunawa Cingised , Jalan
Cingised No.125, Cisaranten Kulon, Arcamanik, Kota Bandung

8. Jadwal Penelitian

NO	KEGIATAN	BULAN					
		10	11	12	1	2	3
1	Persiapan Penyusunan Proposal						
2	Seminar Proposal						
3	Persiapan Penelitian						
4	Pengumpulan Data						
5	Pengolahan Data						
6	Analisis Data						
7	Penyusunan Hasil Penelitian Ke dalam Bentuk Skripsi						
8	Sidang Komprehensif						