

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PELAKSANAAN KEWAJIBAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 DI KABUPATEN SLEMN

A. Tinjauan Tentang Rumah Susun

1. Tinjauan Umum Rumah Susun

Pembangunan Nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya.³

Rumah dalam arti umum merupakan suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal manusia selama jangka waktu tertentu, yang berfungsi untuk melindungi kita dari panasnya matahari, hujan dan angin. Rumah juga salah satu tempat di mana kita menjalankan segala aktivitas seperti makan, tidur, belajar, berkumpul dengan keluarga dan lain-lain. Sebagus atau seburuk apapun rumah kita, kita akan merasa nyaman apabila berada di

³. Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*/ (Depok:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2007), hal 1

rumah kita sendiri, Rumah sudah seperti istana kita sendiri dimana kita bisa melakukan hal-hal yang belum tentu bisa kita lakukan di tempat lain. Sebagian besar manusia juga memandang rumah dalam fungsinya sebagai pemenuhan kebutuhan sosial budayanya dalam masyarakat.

a. Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman

Rumah merupakan tempat berlindung dari pengaruh lingkungan, seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya. Di sisi lain, rumah dipandang sebagai simbol status sosial dan tempat berinteraksi dengan lingkungan sosialnya. Rumah dalam pandangan ekonomi menjadi tempat aktivitas ekonomi dan investasi jangka panjang bagi pemiliknya menurut subhan. Menurut Badan Standarisasi Nasional rumah merupakan tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.

Selain itu, rumah dimaknai sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana prasarana yang diperlukan oleh pemiliknya untuk bermasyarakat. Rumah menjadi sarana pengamanan bagi pemiliknya, pemberi ketentraman hidup, dan pusat berbudaya. Rumah juga menjadi tempat pembentukan kepribadian dan pembentukan watak

Berdasarkan berbagai pengertian tersebut, rumah dapat diartikan sebagai tempat tinggal dan tempat pembentukan karakter. Rumah juga berfungsi sebagai tempat berlindung, berinteraksi, dan menjalankan

aktivitas ekonomi. Selain itu, rumah dapat menjadi simbol sosial dan investasi masa depan bagi pemiliknya.

Berbeda dengan pengertian sebelumnya, perumahan merupakan kelompok rumah yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan dengan fungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Sementara permukiman dapat dimaknai sebagai bagian dari lingkungan hidup sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berada di luar kawasan lindung untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan Badan Standarisasi Nasional.

Perumahan dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bagian dari permukiman yang terdiri atas kumpulan rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni di perkotaan maupun perdesaan. Sementara itu kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung dengan fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Berdasarkan pengertian tersebut, permukiman dapat diartikan sebagai bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu perumahan beserta prasarana, sarana, utilitas umum, dan penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan maupun perdesaan.

b. Permasalahan Perumahan dan Pemukiman

Masalah pemukiman merupakan masalah umum yang dihadapi tidak saja di negara-negara maju, tapi juga di negara-negara yang sedang berkembang. Jumlah perumahan yang dibangun setiap tahun belum dapat menampung laju pertumbuhan penduduk yang berjalan sangat cepat. Masalah perumahan tidak akan lepas dari masalah lingkungan dimana adanya rumah-rumah berkualitas rendah/temporer, berkepadatan tinggi, tidak teratur, dan berprasarana minim atau yang disebut perkampungan miskin (slum area), akan mempengaruhi penurunan nilai lingkungan, baik segi fisik maupun dari segi sosial penduduknya. Pada umumnya masalah perumahan di daerah perkotaan ditimbulkan oleh:

- 1) Pertambahan penduduk yang pesat, baik yang berasal dari pertambahan penduduk secara alamiah maupun dari perpindahan penduduk ke daerah perkotaan (urbanisasi).
- 2) Mahalnya biaya pembangunan rumah di kota yang disebabkan karena langkanya lahan perumahan, sehingga harga tanah menjadi mahal dan biaya konstruksi pembangunan rumahpun menjadi tinggi.
- 3) Terbatasnya kemampuan ekonomi penduduk untuk membeli/membangun rumah.

- 4) Prasarana kota kurang memadai dan kurangnya pengawasan dalam ketertiban bangunan dan pemakaian tanah perumahan.⁴

Perkembangan kota akan sangat terganggu dengan munculnya daerah-daerah permukiman miskin yang tidak teratur. Daerah-daerah buruk dalam kota juga menyebabkan menurunnya kualitas yang akan menimbulkan kesulitan dalam pengaturan penggunaan tanah, dan akan mengganggu keindahan wajah kota secara visual. Perumahan mempunyai hubungan yang erat dengan perkembangan kota, dimana perkembangan daerah perumahan akan selalu diikuti oleh perkembangan wilayah kotanya. Beberapa faktor perumahan yang dapat mempengaruhi perkembangan kota adalah :

- 1) Keadaan rumah itu sendiri, yang mencakup segi-segi kualitas rumah, yaitu luas rumah, desain rumah, kelengkapan fasilitas dan utilitas, dan juga jumlah penghuni dalam satu unit rumah (besar keluarga).
- 2) Keadaan lingkungan perumahannya, yang mencakup segi-segi kualitas lingkungan, tata letak bangunan, dan kelengkapan fasilitas lingkungan perumahan.⁵

⁴ Ibid

⁵ Tjuk Kuswanto, 2005 *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, Penerbit ITB, Bandung, hal 10

- 3) Lokasi lingkungan perumahan dalam struktur kota, yang mencakup segi-segi lokasi terhadap tempat kerja, rekreasi dan fasilitas pelayanan sosial lainnya, transportasi dalam hubungan dengan pola penggunaan tanah (land use), dan perkembangan kota secara keseluruhan.

Dengan makin mendesaknya masalah perumahan di kota dewasa ini, maka pemerintah sekarang lebih menggalakkan penanganan pembangunan yang ditujukan bagi rakyat banyak yang memenuhi aspek-aspek sosial, ekonomi, keamanan, dan kesehatan.

c. Pengertian Rumah Susun

Dalam UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Bab 1 pasal 1 tertulis bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang terbagi dalam satu-satuan masing-masing jelas batasannya, ukuran dan luasnya, dan satuan/unit yang masing-masing dimanfaatkan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi rumah susun merupakan suatu pengertian

yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian, Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001 Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas minimum 21 m² (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.⁶

⁶ ibid

Pengertian Rumah Susun Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 terbagi menjadi 3 kriteria, Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah susun Komersial adalah sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) Rumah Susun Umum adalah Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 3) Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- 4) 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.

- 5) Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Adapun di dalam Undang-undang yang sama tercantum pula pengertian Satuan Rumah Susun, Tanah bersama, Bagian bersama, dan Benda Bersama dengan pengertian sebagai berikut:

- 1) Satuan Rumah Susun yang selanjutnya di sebut dengan sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- 2) Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.⁷
- 3) Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

⁷ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hal 16

- 4) Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Di dalam sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari Pemilik, Penghuni, Pengelola, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

- 1) Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
- 2) Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
- 3) Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
- 4) Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.⁸

d. Asas-Asas dalam rumah susun

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- 1) Kesejahteraan
- 2) keadilan dan pemerataan
- 3) kenasionalan

⁸ Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, (Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti),2005, Hal. 59

- 4) keterjangkauan dan kemudahan
- 5) keefisienan dan kemanfaatan
- 6) kemandirian dan kebersamaan
- 7) kemitraan
- 8) keserasian dan keseimbangan
- 9) Keterpaduan
- 10) Kesehatan
- 11) kelestarian dan berkelanjutan
- 12) keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan
- 13) keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.

Meningkatkan daya guna dengan hasil sumber daya alam bagi pembangun perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan, memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, menunjang pembangunan di bidang

ekonomi, sosial dan budaya, menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, Aman, Serasi, Teratur, Terencana, Terpadu, dan berkelanjutan.

e. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Tujuan Khusus Pembangunan Rumah Susun yaitu untuk mengendalikan lajunya pembangunan rumah-rumah biasa yang banyak memakan lahan. Selain itu juga UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan Tujuan Pembangunan Rumah Susun yaitu:

- 1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- 2) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
- 3) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

- 4) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
- 5) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- 6) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR.
- 7) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- 8) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.
- 9) memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

f. Sejarah Rumah Susun

Di dalam Buku Rumah Untuk Seluruh Rakyat milik Bapak Siswono Yudho Husodo, Mantan Menteri Perumahan dipaparkan mengenai cara mengatasi keterbatasan lahan di daerah perkotaan serta

membuat kota menjadi lebih efisien, dalam satu alternatif pembangunan 9 perumahan di kota-kota, terutama kota-kota besar yang sudah padat penduduknya, adalah membangun secara vertikal berupa pembangunan rumah susun.

Tata cara kehidupan di rumah susun memang masih perlu di masyarakatkan. Diyakini bahwa manusia mempunyai kemampuan untuk mengarahkan perkembangan masa depan ke arah yang diinginkannya, dan tidak sekedar menerima arah perubahan ini menurut apa adanya dan hanya mencoba menyesuaikan dirinya terhadap perubahan-perubahan ini. Salah satu cara untuk memperlambat perkembangan meluasnya kota yang demikian adalah dengan membangun rumah susun.

Sistem Condominium atau rumah susun sudah dikenal sejak ribuan tahun sebelum masehi. Bangsa Davida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya sudah menerapkan sistem rumah susun. Dilembah sungai Indus mereka membangun dua kota yaitu Mohenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 sebelum masehi ke daerah Dekhan. Pembangunan Rumah Susun juga dijumpai di Romawi Timur mulai zaman kejayaan Bizantium sampai dengan jatuhnya kota Istanbul pada

bangsa Turki pada tahun 1453. Bangsa Turki sendiri dalam sejarah kebudayaannya banyak meresepsi pola-pola kebudayaan yang universal dari Negara Romawi yang berhasil ditundukkannya itu, termaksud diantaranya kebudayaan membangun. Sejarah membuktikan bahwa hukum Rumah Susun kian berkembang seiring kian majunya pembangunan gedung-gedung bertingkat dilima benua di dunia ini, terutama Eropa dan Amerika.

Kepadatan masyarakat industri yang mulai meningkat dan permintaan jenis pembagian tanah yang berbeda secara vertikal, maka untuk mengakomodasi penduduk yang sangat padat didaerah-daerah perkotaan. Negara Australia, selain mengenal pembagian tanah secara vertikal, juga menggunakan cara lain untuk membagi tanah, yaitu dengan pembagian tanah secara horizontal. Pembagian tanah secara horizontal dalam undang-undang Anglo-Australia, atau lebih tepatnya ruang udara diatas tanah yang sebenarnya dibagi menjadi strata Horizontal. Tingkat atas dari suatu bagian dan ruang udara di dalamnya dapat dipisahkan dari tanah, di atas mana bangunan itu berdiri dianggap sebagai real property.

g. Perkebangan Rumah Susun di Indonesia

Indonesia mulai mengenal rumah susun sekitar tahun 1970-an. Pihak swasta mulai membangun perumahan yang direncanakan dengan baik dikawasan perkotaan lalu diikuti oleh kebijakan pemerintah dengan konsep pembangunan (luas 36 sampai dengan 72 m², kepemilikan dengan KPR BTN.

Rumah susun mulai diperkenalkan pada era 1980-an oleh pemerintah, sebagai perumahan bagi Pegawai Negri Sipil yang berpenghasilan rendah dan untuk mengatasi semakin padat serta semakin kumuhnya lingkungan pemukiman umum. Rumah susun mewah mulai hadir pada akhir era 1990-an, Rumah Susun mewah disediakan untuk masyarakat berpenghasilan tinggi (terutama Warga Negara Asing yang bekerja di Indonesia). Rumah Susun mewah semakin diminati hingga sekarang karena menawarkan fasilitas yang membuat kehidupan makin efektif dan efisien.

Pembangunan rumah susun sederhana, secara ekonomi komersial tidaklah menguntungkan. Oleh karena itu pembangunan rumah susun tipe ini akan masih tetap diprakarsai dan dibangun oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah seperti yang telah dibangun selama ini di Tanah Abang, Penjaringan dan Klender di Jakarta. Sukaramai di Medan, Menanggal di Surabaya, Ilir Barat di Palembang dan Sarijadi di Bandung.

membina keluarga, juga memperhitungkan rumah sebagai sarana fungsional tempat tinggal bersama.

2. Tinjauan Tentang Pembangunan Rumah Susun

a. Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun ditujukan untuk menunjang kebutuhan tempat tinggal dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasila rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tetap. Sejalan dengan pembangunan rumah susun dengan sistem kepemilikan, maka sejak tahun 1984 telah pula dibangun rumah susun sewa yang dapat dihuni secara sewa baik harian maupun bulanan.

Pelaksanaan pembangunan rumah susun sewa juga dikaitkan dengan program peremajan kota atau program pembangunan kota terpadu. Hanya saja pelaksanaan pembangunannya yang berbeda. Bila dalam pembangunan rumah susun dengan sistem kepemilikan lebih banyak dilakukan oleh Perum Perumnas dan Dinas Perumahan, maka dalam pembangunan rumah susun sewa lebih banyak ditangani oleh BUMD (Badan Usahan Milik Daerah).

Rumah susun merupakan alternatif pilihan perumahan di kota akibat keterbatasan lahan dan harga lahan yang mahal, maka pendekatan yang dilakukan dalam pembangunan adalah dengan

memenuhi aspek-aspek yang menjadi dasar pilihan masyarakat kelompok sasaran yaitu

- 1) Aksesibilitas lokasi rumah susun terhadap fasilitas perkotaan, seperti lapangan pekerjaan, transportasi, pendidikan, perdagangan, kesehatan, perbelanjaan.
- 2) Status kepemilikan yang terjamin secara hukum
- 3) Harga yang terjangkau oleh masyarakat kelompok sasaran
Kelengkapan fasilitas baik didalam unit maupun untuk lingkungannya
- 4) Lingkungan yang teratur, bersih dan memenuhi syarat sebagai rumah layak.

b. Persyaratan Lokasi Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan lokasi pembangunan rusuna antara lain sebagai berikut:

- 1) Tersedianya sarana dan prasarana berupa:
 - a) Rencana jalan paling sedikit 12 meter dan lebar badan jalan eksisting paling sedikit 8 meter.
 - b) Saluran air dengan sistem drainase yang baik.
 - c) Jalur angkutan umum menuju lokasi; dan
 - d) Terjangkau pelayanan jaringan utilitas kota.

- 2) Berada pada kawasan peremajaan lingkungan dan pembangunan baru.
- 3) Terhadap pembangunan rusuna pada kawasan peremajaan, maka masyarakat yang tinggal pada kawasan tersebut mendapat prioritas untuk menempati Rusuna yang akan dibangun dan dikembangkan;
- 4) Pola pengembangan dan pembangunan rusuna dibatasi sampai dengan luas lahan 3 hektar.
- 5) Pada daerah yang memiliki potensi strategis dapat diberikan insentif berupa pengembangan dan pembangunan rusuna lebih dari 3 hektar dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur dan dikenakan kewajiban tambahan berupa sarana dan prasarana kota sebagai bentuk kontribusi terhadap kota yang besarnya ditetapkan kemudian.
- 6) Menyediakan ruang terbuka yang besarnya 2 m² per jiwa (sebagai ruang gerak pribadi atau *personalspace* atau tempat bermain) yang berada pada halaman dan/ atau bangunan, dan gerak pribadi tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain, halaman yang digunakan untuk ruang gerak pribadi sekaligus berfungsi sebagai ruang terbuka evakuasi bencana.
- 7) Menyediakan sarana dan prasarana bagi penyandang cacat.

- 8) Perencanaan pada lantai dasar bangunan hanya untuk fungsi sarana penunjang dan fasum/ fasos dengan luas paling banyak 50% dan sisanya sebagai ruang terbuka tanpa dinding.
- 9) Setiap 10 unit hunian menyediakan lokasi parkir satu mobil dan 5 motor dalam halaman persil dan/ atau bangunan.
- 10) Perhitungan jumlah penghuni berdasarkan luas lantai, setiap luas lantai hunian 45 m² gross adalah 4 jiwa.
- 11) Permukaan atap bangunan dibangun sebagai taman (*roof garden*) dan difungsikan sebagai ruang public.
- 12) Pada lokasi yang termasuk dalam Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) diperlukan rekomendasi dari instansi berwenang.

Pembangunan Rusuna dapat dilaksanakan pada semua jenis peruntukan, kecuali pada peruntukan penyempurna hijau, suka fasilitas umum, prasarana dan kawasan pemugaran. Bila peruntukannya bukan wisma/ perumahan, maka harus dilakukan proses penyesuaian peruntukan.

c. Pengelolaan dalam Penyelenggaraan Rumah Susun

Selain tujuan pembangunan rumah susun proses pembangunannya juga perlu untuk dilakukan pengawasan itu bertujuan untuk:

- 1) menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- 2) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- 3) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- 4) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- 5) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- 6) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- 7) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- 8) memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

d. Menurut Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Menurut penyelenggaraanya pembangunan atau pelaku pembangunan rumah susun terbagi menjadi 3 yaitu:

- 1) BUMN / BUMD
- 2) PEMERINTAH
- 3) BUMS

e. Tinjauan Tentang Pemanfaatan Rumah Susun

1) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Sesuai yang telah di jelaskan sebelumnya pada sebelumnya penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menyediakan rumah layak dan terjangkau untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi

penghuni dan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Definisi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu masyarakat yang memiliki daya beli yang terbatas. Oleh karena itu, dukungan pemerintah dibutuhkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah layak dan terjangkau. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi menerangkan bahwa terdapat tiga kelompok sasaran masyarakat menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah (Tabel 1). Kelompok sasaran I memiliki penghasilan per bulan antara Rp3.500.000 hingga Rp4.500.000. Kelompok sasaran II memiliki penghasilan per bulan antara Rp2.500.000 hingga Rp3.500.000. Kelompok sasaran III memiliki penghasilan per bulan antara Rp1.200.000 hingga Rp2.500.000.

Tabel 1. Batas Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$3.500.000 < \text{Penghasilan} \leq 4.500.000$
II	$2.500.000 < \text{Penghasilan} \leq 3.500.000$
III	$1.200.000 < \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$

Sumber: Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007

Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Sleman dijelaskan pada Peraturan Bupati Sleman Nomor 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa. Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang memiliki penghasilan per bulan paling 10 banyak tiga kali upah minimum regional Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan belum memiliki rumah. Berdasarkan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 252/KEP/2014 Tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota Tahun 2015 di Daerah Istimewa Yogyakarta menyatakan bahwa upah minimum di Kabupaten Sleman pada tahun 2015 sebesar Rp1.200.000. Dengan demikian, masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Sleman merupakan masyarakat yang berpenghasilan tidak lebih dari Rp3.600.000.

f. Rumah Susun Berdasarkan Kepemilikan

Hak milik atas satuan rumah susun adalah suatu hak atas tanah hasil modifikasi dari hukum adat oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan mengandung prinsip-prinsip yang diperkenankan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 46 ayat 1

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan selanjutnya pada Pasal 46 ayat 2 disebutkan bahwa hak atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dihitung berdasarkan atas NPP, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dengan satuam yang bersangkutan. Jadi, dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat dua unsur pemilikan yaitu pemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah, dan unsur pemilikan bersama.

Hak milik atas satuan rumah susun bukan hak penguasaan atas tanah, melainkan hak atas satuan rumah susun tertentu, yang menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun meliputi juga satu bagian tertentu sebesar nilai perbandingan proposional dari hak atas tanah bersama di atas mana rumah susun yang bersangkutan berdiri. Sudargo Gautama dalam Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono berpendapat bahwa asas hukum agraria menghapuskan sistem dualisme. Saat ini, semua hak atas tanah yang sebelumnya berdasarkan hukum barat atau hukum adat telah berubah menjadi suatu sistem baru berdasarkan hukum adat, namun hukum adat dimodifikasi oleh prinsip-prinsip yang diperkenalkan dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.⁹

⁹ Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, 2010:91

Berdasarkan uraian di atas, hak milik atas satuan rumah susun dalam hal ini pemilikan perseorangan, berupa satuan rumah susun, tidak serta merta memiliki tanah tempat gedung satuan rumah susun tersebut dibangun, melainkan tanah tersebut adalah milik bersama yang tidak dapat terpisahkan dari para pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan besaran yang pemilikan dari masing-masing pemilik satuan rumah susun ditentukan oleh nilai perbandingan proposional, dan tanah dimaksud disebut tanah bersama.

Berdasar kepemilikannya rumah susun sendiri terbagi menjadi 2 bagian yaitu:

- 1) Sistem sewa Rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana disewakan (Rusunawa), rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memiliki rumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelolanya. Sistem sewa berkembang di daerah pemukiman di sekitar pusat kota, baik itu perkampungan maupun di daerah lainnya. Peraturan mengenai sewamenyewa rumah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.17 TKahun 1963 dan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981. Pembangunan rumah susun sederhana dengan sistem sewa adalah

merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah.¹⁰

- 2) Sistem pembelian secara langsung/sistem pemilikan Rumah susun dengan sistem pemilikan biasa disebut dengan Rusunami. Rusunami merupakan istilah khusus di Indonesia, sebagai program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu. Apabila penghuni adalah pemilik maka disebut rumah milik. Pemilikannya dapat ditempuh melalui pembelian secara tunai atau secara sewa beli dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem pemilikan ini lazimnya diterapkan pada pengedaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan ekonomi menengah maupun rendah. Pertimbangannya adalah harga tanah di daerah pinggiran kota belum tinggi, sehingga harga rumah masih terjangkau oleh golongan yang dituju. Untuk golongan sosial ekonomi yang tinggi biasanya disediakan perumahan di daerah yang strategis dengan harga yang terjangkau bagi golongan tersebut. Undangundang yang mengatur

¹⁰ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hal 46

kepemilikan rumah susun diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

g. Peraturan dan Persyaratan Pemanfaatan Rumah Susun

Pemanfaatan rumah susun pada Peraturan Bupati Sleman No 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan pendayagunaan barang milik daerah berupa rumah susun untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dinas. Status kepemilikan rumah susun yang telah ditentukan oleh Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa tidak diperbolehkan untuk dirubah. Tujuannya yaitu memfungsikan rumah susun sesuai dengan aturan yang telah berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa pemanfaatan rumah susun disesuaikan dengan fungsinya, antara lain hunian dan campuran. Setiap penghuni rumah susun yang menempati, menghuni, atau memiliki hunian diharuskan untuk memanfaatkannya sesuai dengan fungsinya. Penghuni rumah susun memiliki hak untuk pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Menurut Peraturan Bupati Sleman No 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa, pemanfaatan rumah susun

dilakukan sesuai dengan fungsinya sebagai hunian dan bukan hunian. Fasilitas hunian diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara fasilitas bukan hunian dapat diperuntukan untuk kegiatan ekonomi dan sosial. Namun, pemanfaatannya dapat dilakukan apabila telah memiliki izin dari 11 pihak yang berwenang yang berlaku selama satu tahun dan dapat diperbarui hingga enam kali masa berlaku izin.

Dasar pemberian izin pemanfaatan hunian rumah susun antara lain kelengkapan persyaratan administrasi, kesesuaian kriteria masyarakat berpenghasilan rendah, dan ketersediaan fasilitas rusunawa. Persyaratan administrasi pemanfaatan hunian rumah susun tertulis pada Peraturan Bupati Sleman Nomor 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa sebagai berikut.

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang sudah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang atau Surat Keterangan Tinggal Sementara pemohon yang masih berlaku.
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga pemohon yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 3) Fotokopi surat nikah atau akte perceraian yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
- 4) Slip gaji yang disahkan oleh pimpinan tempat pemohon bekerja.

- 5) Surat pernyataan penghasilan bermaterai bagi pemohon yang pekerjaannya tidak terikat oleh instansi atau perusahaan antara lain wiraswasta, pedagang, atau usaha jasa.
- 6) Surat pernyataan bermaterai bahwa belum memiliki rumah dari pemohon yang diketahui kepala desa atau pimpinan tempat pemohon bekerja.
- 7) Foto berwarna pemohon berukuran 4 x 6 sebanyak dua lembar dan foto berwarna berukuran 4 x 6 suami atau isteri sebanyak satu lembar.

h. Tinjauan Rumah Susun di Kabupaten Sleman

1) Kontribusi Rusunawa Terhadap Pemerintah Kabupaten Sleman

Aspek Psikologis

- a) Mengangkat harkat dan martabat keluarga dalam berumah tangga
Meningkatkan etos Hidup penyewa
- b) Menekan tindakan para pengavling tanah negara yang pada akhirnya dijadikan tanah tidak berijin

Aspek financial

- a) Memberikan Kontribusi PAD Kabupaten Sleman
- b) Menekan Pos Anggaran Penataan Daerah Kumuh disepanjang bantaran Sungai karena pembangunan Rusunawa di kabupaten Sleman dilaksanakan secara berkesinambungan

Aspek Sosiologis

- a) Menghilangkan Daerah Kumuh
- b) Mengubah perilaku masyarakat penghuni Rusunawa dalam menjalani kehidupan Rumah tangga yang lebih tertib dan teratur sehingga kehidupan masyarakat menjadi lebih baik

i. Rumah Susun Di Kabupaten Sleman

1) Latar Belakang Pembangunan Rusunawa

Latar belakang pembangunan rumah susun dikabupaten Sleman

Adalah sebagai berikut:

- a) Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman
Untuk menyediakan Rumah yang Sehat
- b) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional penyediaan
60.000 unit Rusunawa
- c) Pemenuhan Kebutuhan Tempat tinggal yang sehat untuk
Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
- d) Keterbatasan Kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
(MBR) untuk memiliki Rumah sendiri
- e) Penataan Permukiman Kumuh
- f) Relokasi bangunan – bangunan tak berijin / liar

j. Perkembangan Rumah Susun Di Kabupaten Sleman

Pembangunan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Sleman telah dilakukan oleh pemerintah sejak tahun 2005. Hingga saat ini, Kabupaten Sleman telah mendirikan sebelas twin blok rusunawa yang tersebar di Kecamatan Depok dan Kecamatan Mlati. Yaitu rusun Gamawang 1, Gamawang 2, Gamawang 3 (Mramggen), dan Jongke untuk Kecamatan Mlati serta untuk Kecamatan Depok Dabag 1, Dabag 2, Dabag 3, Dabag 4. Dengan total keseluruhan 11 twin blok terdiri dari total 1053 hunian dengan prosentase hunian saat ini sebesar 84 %.

Kemudian data mengenai rusun tersebut adalah sebagai berikut:

1) Rusunawa pada wilayah Kecamatan Mlati

a) Rusunawa Gemawang 1

Terdiri dari 1 (satu) Twin Blok Memiliki 96 unit rumah Type 21 m² Dibangun oleh Departemen PU (2005/2006) Lokasi : Gemawang, Sinduadi, Mlati, Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %

b) Rusunawa Gemawang 2

Terdiri dari 1 (satu) Twin Blok Memiliki 96 unit rumah Type 21 m² Dibangun Oleh : Departemen PU (2007) Lokasi : Gemawang, Sinduadi, Mlati, Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %

c) Rusunawa Mranggen (Rusunawa Gemawang 3)

Terdiri dari 1 (satu) Tower/bangunan Twin Blok memiliki 96 unit rumah Type 24 m² Dibangun Oleh : Departemen PU (2009) Lokasi : Mranggen, Sinduadi, Mlati, Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %

d) Rusunawa Jongke

Terdiri dari 4 (empat) Tower/bangunan Paralel Twin Blok dengan masing-masing memiliki 96 unit hunian (total 384 unit hunian) Type 24 m² Dibangun Oleh : Departemen PU (2010) Lokasi : Jongke, Sinduadi, Mlati, Sleman Tingkat hunian saat ini 0 %

2) Rusunawa di Kecamatan Depok

1) Rusunawa Dabag 1 & 2

Terdiri dari 2 (dua) Twin Blok Memiliki 198 unit rumah Type 27 m² Dibangun Oleh :Departemen PU (2009) Lokasi : Dabag, Condongcatur, Depok, Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %

2) Rusunawa Dabag 3

1 (satu) Twin Blok 75 unit rumah Type 27 m² Dibangun Oleh : Kementrian Negara Perumahan Rakyat (2009) Lokasi : Dabag, Condongcatur, Depok, Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %

3) Rusunawa Dabag 4

1 (satu) Twin Paralel Block 96 unit rumah Type 21 m2

Dibangun Oleh : Kementrian Negara Perumahan

Rakyat (2009) Lokasi : Dabag, Condongcatur, Depok,

Sleman Tingkat hunian saat ini 100 %.

k. Harga sewa rusun

Mengenai harga sewa rumah susun sendiri Pemerintah Kabupaten Sleman sebelum menetapkan harga terlebih dahulu mengetahui berapa penghasilan masyarakat yang akan menjadi segmen penguna rumah susun. Jadi Pemerintah Kabupaten Sleman dalam menentukan harga berapa yang cocok untuk warga yang akan menetap pada rumah ssun tersebut selain itu penentuan harga pada rumah susun adalah letak satuan rumah susun.

Kemudian untuk harga sewa satuan rumah susun di wilayah Kabupaten Sleman adalah:

- 1) Lantai I Rp. 161.000 /bulan (khusus defabel)
- 2) Lantai II Rp. 236.000 /bulan
- 3) Lantai III Rp. 201.000 /bulan
- 4) Lantai IV Rp. 176.000 /bulan
- 5) Lantai V Rp.161.000 /bulan.

1. Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Di Kabupaten Sleman

1) Maksud pembangunan rumah susun di Kabupaten Sleman

Wilayah Kabupaten Sleman telah menjadi tujuan utama masyarakat Yogyakarta dan pendatang untuk bertempat tinggal, terkait dengan perkembangan kegiatan-kegiatan perkotaan yang di iringi oleh aksesibilitas dan ketersediaan prasarana perumahan dasar pemukiman serta kualitas lingkungan yang relative nyaman. Dengan bertambahnya masyarakat dan terdapatnya masyarakat dengan penghasilan yang rendah serta potensi wilayah yang kumuh kondisi ini dipicu oleh terus bertambahnya penduduk Sleman akibat migrasi di sertai minimnya perpindahan kepemilikan rumah dari penduduk lama ke penduduk baru, sehingga penduduk baru memerlukan rumah sebagai tempat tinggalnya. Selain itu kondisi dilapangan menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah yang mengalami pertumbuhan pemukiman yang tinggi adalah wilayah-wilayah yang telah menunjukkan kepadatan rumah yang tinggi pula. Perkembangan pemukiman yang terjadi di Kabupaten Sleman memiliki kecenderungan membentuk pola pertumbuhan sporadis pada pemukiman pedesaan dan memust menuju kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) pada pemukiman perkotaan. Oleh karena itu pembangunan rumah susun di wilayah wilayah tertentu sangat di perlukan dengan maksud sebagai berikut:

- a) Memfasilitasi dan memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR yang semula di kawasan padat penduduk.
- b) Mengantisipasi tempat tempat yang berpotensi sebagai kawasan kumuh/ potensi kumuh.

m. Tujuan pembangunan rumah susun di Kabupaten Sleman

Perkembangan rumah susun di kabupaten sleman ini di mulai dari tahun 2005 kemudian Tujuan pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal tetap dan penataan pemukiman yang berpotensi menjadi kawasan kumuh (Peraturan Bupati Sleman No 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa) dengan kata lain tujuan dalam membangun rumah susun sederhana sewa dikabupaten Sleman adalah:

- 1) Untuk memberikan tempat tinggal yang layak huni bagi MBR (masyarakat berpenghasilan rendah)
- 2) Kemudian yang kedua adalah untuk mengantisipasi lokasi atau wilayah yang berpotensi kumuh.

dengan persyaratan tertentu. Kemudian untuk persyaratan sewa rumah susun sendiri dikabupaten Sleman adalah:

- 1) Foto Copy KTP / KIPEM Sleman Pemohon

- 2) Foto Copy Kartu Keluarga (KK) Pemohon
- 3) Foto Copy Surat Nikah Pemohon
- 4) Formulir pendaftaran
- 5) Data Pemohon dan Kependudukan
- 6) Surat Keterangan Belum mempunyai Rumah dan Mempunyai penghasilan tetap diketahui Lurah Desa
- 7) Penghasilan perbulan maximum Rp. 2.500.000,-

Setelah persyaratan di atas di penuhi maka penyewa dapat mengajukan Permohonan Sewa ke Kantor Pengelola rumah susun sewa yang ada di setiap rumah susun sewa yang di kelola langsung oleh pemerintah Kabupaten Sleman setiap hari kerja (Senin-Jumat jam 08.00-15.00, Sabtu Jam 08.00-12.00) Bagi yang belum mendapatkan kesempatan akan dimasukan kedalam daftar tunggu (waiting list) sampai ada unit rumah yang kosong Persetujuan permohonan sewa hanya dapat dipenuhi apabila terdapat unit rumah yang kosong dan pemohon memenuhi kriteria persyaratan yang telah ditetapkan.

B. Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun di Kabupaten Sleman Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

Untuk mengetahui apa saja yang menjadinkan kewajiban pelaku pembang rumah susun ini dapat kita lihat pada pasal 24 Undang-undang

nomer 20 tahun 2011 di dalam pasal tersebut terdapat tiga kewajiban yang harus dipenuhi pelaku pembangunan rumah susun sebelum memulai proyek pembagunan yaitu syarat Administratif, syarat Teknis, dan syarat Ekologis.

a. Kewajiban Administratif

Menurut Wikipedia Administrasi adalah usaha dan kegiatan yang berkenaan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan untuk mencapai tujuan Administrasi dalam arti sempit adalah kegiatan yang meliputi: catat-mencatat, surat-menyurat, pembukuan ringan, ketik-mengetik, agenda, dan sebagainya yang bersifat teknis ketatausahaan.

Administrasi dalam arti luas adalah seluruh proses kerja sama antara dua orang atau lebih dalam mencapai tujuan dengan memanfaatkan sarana prasarana tertentu secara berdaya guna dan berhasil guna
Kemudian administrasi menurut para ahli adalah :

1) Ulbert

Administrasi secara sempit didefinisikan sebagai penyusunan dan pencatatan data dan informasi secara sistematis baik internal maupun eksternal dengan maksud menyediakan keterangan serta memudahkan untuk memperoleh kembali baik sebagian maupun menyeluruh.

Pengertian administrasi secara sempit ini lebih dikenal dengan istilah Tata Usaha.

2) S.F Mabun

Hukum perizinan administrasi adalah merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara. Adapun yang dimaksud dengan perizinan adalah: melakukan perbuatan atau usaha yang sifatnya sepihak yang berada di bidang Hukum Publik yang berdasarkan wewenang tertentu yang berupa penetapan dari permohonan seseorang maupun Badan Hukum terhadap masalah yang dimohonkan.

3) Prof. Bagirmanan

Yaitu merupakan persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperurahkan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.

Persyaratan administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun. Ada dua syarat administratif yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan rumah susun, yaitu:

- 1) Status hak atas tanah dan,
- 2) Izin mendirikan bangunan (IMB)

Pelaku pembangunan menurut pasal 29 ayat 1 Undang-undang Rumah Susun harus membangun rumah susun dan lingkungan rumah susun sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana fungsi dan pemanfaatan tersebut harus mendapatkan izin dari bupati/walikota dan khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus mendapatka izin dari gubernur.

Permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya diajukan dengan melampirkan beberapa persyaratan, yaitu:

- 1) Sertifikat hak atas tanah
- 2) Surat keterangan rencana kabupaten?kota
- 3) Gambar rencana tampak
- 4) gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun
- 5) gambar rencana struktur beserta perhitungannya
- 6) gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dan
- 7) gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya
- 8) rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah

setelah mendapatkan izin dari bupati/walikota atau gubernur, pelaku pembanguna rumah susun juga wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah yang menunjukkan batasan yang jelas dari setiap satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional. Apabila pelaku pembangunan rumah susun melakukan perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun yang tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi harian maka perubahan tersebut harus mendapatkan izin dari pemerintahan terkait, namun apabila perubahan tersebut mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional, maka harus mendapatkan pengesahan kembali dari kepala daerah yang memberikan izin.

Pembangunan rumah susun menurut pasal 34 Undang undang rumah susu juga wajib dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah. Koefisiensi lantai bangunan adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling/blok peruntukan. Sedangkan koefisiensi dasar bangunan adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas

persil/kavling/blok peruntukan. Penentuan koefisiensi lantai bangunan dari koefisiensi dasar bangunan harus mengikuti pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:

- 1) ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan
- 2) kearifan lokal.

Namun dalam pokoknya mengenai persyaratan administratif sendiri telah diatur pada pasal 28 – 34 undang-undang nomor 20 tahun 2011.

b. Kewajiban Teknis

Persyaratan teknis merupakan persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rencana bangun. Persyaratan teknis tidak hanya berkaitan dengan bangunan rumah susun, namun juga meliputi kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun. Persyaratan teknis pembangunan rumah susun menurut ketentuan pasal 34 Undang-udndang Rumah Susun terdiri atas:

- 1) Tatabangunan yang meliputi:
 - a) Persyaratan peruntukan lokasi, yaitu ketentuan jenis fungsi atau kombinasi fungsi rumah susun

yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

- b) Intensitas bangunan adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisiensi dasar bangunan, koefisiensi lantai bangunan dan jumlah lantai bangunan.
- c) Arsitektur bangunan

2) Kendala bangunan yang meliputi:

- a) Persyaratan keselamatan, adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- b) Persyaratan dalam kesehatan, meliputi sistem pengawasan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.
- c) Persyaratan keamanan, meliputi penyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang, kondisi udara dalam ruang, pengadaan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

d) Persyaratan kemudahan, meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan didalam bangunan rumah susun serta sarana dan pasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

3) dalam pembangunan rumah susun meliputi:

a) tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan

b) keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan

Persyaratan ini juga telah memiliki dasar hukum yang pasti yaitu pada pasal 35 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

c. Kewajiban Ekologis

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampa lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. Persyaratan menurut ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomer 20 tahun 2011 mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan yaitu keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan social budaya, termasuk nilai nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.