

# Pemenuhan Hak Atas Rumah yang Layak bagi Masyarakat di Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised Kota Bandung Dihubungkan dengan UU No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Leady Nurawanda, Arinto Nurcahyono

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

leadynurawanda@gmail.com, artnur@gmail.com

**Abstract**—Article 28 H paragraph (1) of the 1945 Constitution states that every person has the right to live in physical and spiritual prosperity, to live and to have a good and healthy environment and to be entitled to health services. In addition, Article 40 of the Human Rights Law stipulates that every person has the right to live and live properly. Given the right to get a place to stay is given a house or residence one of them in the form of flats. To regulate the apartment in its administration, the government issued Law No. 20 of 2011 concerning Flats. One of the stipulations in the regulation is the implementation of flats aimed at ensuring the realization of livable and affordable flats in a healthy, safe, harmonious and sustainable environment and creating integrated settlements to build economic, social and cultural resilience. The results of this study are the regulations regarding flats through indicators of the fulfillment of decent houses that have not been fully fulfilled in Bandung Cingised Simple Flats. One of the factors that has not been fulfilled is the limited space provided from each sarusun which causes no special room to be used as a privacy space between parents and children.

**Keywords**—*Simple Rental Apartments, Decent House Indicator, Privacy Space.*

**Abstrak**—Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 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. Selain itu, Pasal 40 Undang-Undang Hak Asasi Manusia menetapkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Diberikannya hak untuk mendapatkan tempat tinggal adalah diberikannya rumah atau hunian salah satunya dalam bentuk rumah susun. Untuk mengatur rumah susun dalam penyelenggaraannya, pemerintah menerbitkan Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Salah satu yang diatur dalam peraturan tersebut adalah penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk 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. Hasil

penelitian ini adalah peraturan mengenai rumah susun melalui indikator pemenuhan atas rumah yang layak belum sepenuhnya terpenuhi di Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised Kota Bandung. Salah satu faktor yang belum terpenuhinya adalah terbatasnya ruang yang disediakan dari setiap sarusun yang menyebabkan tidak adanya ruangan khusus untuk dijadikan ruang privasi antara orang tua dan anak.

**Kata Kunci**—*Rumah Susun Sederhana Sewa, Indikator Rumah Layak, Ruang Privasi.*

## I. PENDAHULUAN

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

Tidak hanya dikategorikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, namun rumah yang layak huni dapat diberikan kepada lansia yang tidak mampu. Mengingat lebih dari 200 ribu penduduk di Kota Bandung termasuk dalam kategori lanjut usia (lansia). Dari jumlah tersebut 20 persennya tergolong lansia tidak mampu atau miskin. Kepala Seksi Rehabilitasi Sosial Anak dan Lansia Dinas Sosial dan Penanggulangan Kemiskinan (Dinsosnangkis) Kota Bandung, Pipin Latifah mengatakan 40 ribu lansia masuk kategori miskin. Angka tersebut berdasarkan hasil pendataan di lapangan oleh Dinsosnangkis Kota Bandung.

Pasal 11 ayat 1 dari konvenan menyatakan Negara-negara pihak pada konvenan ini mengakui hak setiap orang atas kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut : Bagaimana hak atas rumah yang layak bagi masyarakat

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

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

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

## II. LANDASAN TEORI

Menurut Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah susun Pasal 3 huruf g disebutkan pemerintah 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.

Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB menyebutkan beberapa indikator terhadap hak atas perumahan yang layak diantaranya adalah adanya jaminan legalitas kepemilikan, ketersediaan akan berbagai layanan, bahan-bahan, fasilitas dan infrastruktur, keterjangkauan biaya, layak huni, dan aksesibilitas.

Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Sebagaimana Konvenan Internasional tentang Hak Sipil dan Politik, untuk menunjukan lingkup hak-hak yang tercantum dalam Konvenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Konvenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, akan diberikan beberapa contoh hak tersebut. Komentar Umum yang dikeluarkan oleh Komite mengenai Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya menguraikan hak dan kebebasan yang dibahas, karena sifat, pemantauan dan pelaksanaan hak ekonomi, social dan budaya terdapat lebih sedikit contoh yurisprudensi yang relevan dari badan pemantauan perjanjian regional dan internasional.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Hak Atas Rumah Yang Layak Bagi Masyarakat Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Ditinjau Dari Hak Asasi Manusia Dihilungkan Dengan UU No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Dalam Peraturan Hak Asasi Manusia yang mengatur mengenai topik hak atas rumah yang layak yaitu Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB tentang hak atas perumahan yang layak yang menyebutkan indikator atas

perumahan yang layak dan terdiri dari 19 *paragraph*.

Selanjutnya merujuk kepada pertama yaitu Undang-Undang tentang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 dalam Pasal 15 ayat (1) menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Serta dalam Pasal 15 ayat 2 menjelaskan pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.

Dalam peraturan yang kedua yaitu Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB tentang hak atas perumahan yang layak mengenai indikator rumah yang layak, dilaksanakan sebagai pendorong untuk pemerintah dan semua pihak didalamnya untuk dapat membangun atau menyelenggarakan perumahan yang layak dalam bentuk rumah susun. Salah satu paragraf menyebutkan bahwa salah satu aspek dari perumahan yang layak adalah tersedianya ruang privasi dan ruang yang cukup.

Ketentuan tersebut diatur dalam Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB paragraf 7 yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan penampungan yang layak adalah tersedianya privasi yang cukup, ruang yang cukup, keamanan yang cukup, lampu dan ventilasi yang cukup, infrastruktur dasar yang cukup dan lokasi dekat dengan tempat kerja dan sarana dasar lainnya, semua itu didapatkan dengan biaya yang masuk diakal.

Merujuk pada hal tersebut paragraf 8 sampai paragraf 9 mendukung berlakunya rumah atau penampungan yang layak. Kalimat penampungan atau rumah layak adalah ukuran atau konsep yang dirancang untuk memenuhi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah terhadap warga masyarakat negara yang bersangkutan. Kelayakan suatu hunian ini diberikan kepada masyarakat agar tepenuhi hak mereka serta tujuan dari penyelenggaraan rumah susun itu sendiri.

### B. Pemenuhan Hak Atas Rumah Yang Layak Bagi Masyarakat Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Cingised Kota Bandung Berdasarkan Hak Asasi Manusia Dan UU No 20 Tahun 2011.

Berdasarkan uraian pada identifikasi yang pertama telah dijelaskan bahwa Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengatur secara rinci mengenai aspek layak huni namun dalam peraturan yang terdapat dalam Komentar Umum No.4 Konvean EKOSOB tentang hak atas perumahan yang layak telah mengatur secara rinci mengenai indikator rumah yang layak bagi masyarakat. Sehingga untuk menjawab pemenuhan mengenai hak atas rumah yang layak bagi masyarakat di Rusunawa Cingised penulis menggunakan teori yang dikemukakan oleh Soejono Soekanto. Menurut teori tersebut bahwa agar suatu hukum dapat berfungsi dengan baik ditentukan oleh 4 (empat) faktor yaitu: faktor aturan atau undang-undang, faktor aparat atau penegak hukum, faktor fasilitas dan faktor kesadaran hukum masyarakat.

Terkait faktor aparat yang berwenang untuk melakukan

pengelolaan ataupun pembangunan terhadap rumah susun di cingised adalah kewenangan dari pemerintah di bidang penyelenggaraa rumah susun. Pemerintah yang mendapatkan kewenangan tersebut dapat melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangan yang didapatkan. Kewenangan yang diberikan kepadanya diberikan dukungan juga oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun pendapatan dan belanja daerah.

Kewenangan tersebut mengatur dari mulai penyelenggaraan secara komprehensif terhadap rumah susun yang meliputi dari aspek pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiba, pendanaan dan system pembiayaan, dan peran masyarakat.

Dengan menyediakan ruang yang cukup bagi setiap unit hunian sarusun dapat menjadikan keharmonisan dalam setiap keluarga agar terwujudnya tujuan dari penyelenggaraan rumah susun sendiri. Memiliki lingkungan yang baik, aman dan sejahtera. Antara anak dan orang tua memiliki ruang yang mana dapat memberikan apresiasi bagi anak untuk dapat dihargai satu sama lain. Serta dapat mendukung proses pencarian jati diri atau proses pendewasaan dari anak itu sendiri. Maka dari itu ruang privasi cukup penting untuk diadakan dalam setiap hunian sarusun.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pengaturan mengenai hak atas rumah yang layak dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011 diatur secara umum bahwa mengenai pembangunan dan segala aspek didalamnya yang berkaitan dengan rumah susun. Ketentuan secara khusus untuk melaksanakan pemenuhan hak atas rumah yang layak diatur dalam Komentar Umum No.4 Konvenan EKOSOB tentang hak atas perumahan yang layak mengenai aspek-aspek rumah yang layak diatur secara spesifik. Salah satunya adalah aspek layak huni yang mana aspek tersebut didukung oleh paragraf 7 mengenai kategori yang dimaksud dengan penampungan yang layak.
2. Pemenuhan terhadap hak atas rumah yang layak bagi masyarakat di rumah susun sederhana sewa cingised belum terpenuhi secara optimal. Karena dalam prakteknya terhadap indikator fasilitas seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa dari setiap hunian unit sarusun seharusnya memiliki ruang yang cukup dan tersedianya ruang privasi untuk anak dan orang tua. Artinya diharapkan dalam setiap unit hunian sarusun memiliki 2 kamar. Namun dalam praktiknya hanya ada ruangan yang telah dibagi atas ruang utama, ruang dapur dan kamar mandi.

#### V. SARAN

1. Pemerintah Kota Bandung perlu melakukan atau membuat peraturan yang mengatur secara khusus mengenai ketersediaan ruang yang cukup dalam setiap unit sarusun dimana dilamanya dapat mengatur berupa menyediakan ruang privasi untuk anak dan orang tua serta adanya fasilitas yang dapat digunakan oleh kaum difabel dan lansia.
2. Pemerintah dalam menjalankan wewenangnya wajib mengupayakan segala bentuk perlindungan dan jaminan terpenuhinya hak-hak dari setiap warga masyarakat untuk mendapatkan hidup layak dan mendapatkan lingkungan yang aman, sehat dan harmonis.
3. Masyarakat penghuni sarusun harus memiliki rasa kepemilikan dan kepedulian yang tinggi dalam merawat dan menjaga satuan unit sarusun tersebut, agar dapat menghasilkan lingkungan yang baik dan sehat serta menghilangkan ketergantungan kepada petugas kebersihan agar dapat terpenuhi hidup yang mandiri.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Rhona K.M. Smith Dkk, Hukum Hak Asasi Manusia, PUSHAM UII, Yogyakarta, 2008.
- [2] Y.Ambeg Paramarta, S.H., M.Si (dkk.), "Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin Kota Dalam Perspektif HAM", Jurnal Ham , Volume 7 Nomor 2, Desember 2016.
- [3] Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- [4] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- [5] Zuli Istiqomah, Ichsan Emrald Alamsyah, 40 Ribu Lansia di Kota Bandung Masuk Kategori Miskin, diakses dari situs web <https://nasional.republika.co.id/berita/pugzie349/40-ribu-lansia-di-kota-bandung-masuk-kategori-miskin>, pada tanggal 8 Oktober 2019 pukul 23.22 WIB.