

PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN:KETAHANAN NASIONAL BERBASIS PEMBANGUNAN BEKELANJUTAN STUDI KOTA YOGYAKARTA

Muhammad Zaki Mubarak¹,

Thalia Christine Marchsyelldi Putri Deanouva Matutu², Joko Susilo³

zaki.mubarak15@gmail.com

Hukum, Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta^{1,2}

Hukum, Universitas Janabadra, Kota Yogyakarta³

Abstrak

Atas disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang mengubah beberapa materi muatan yang bersifat substansial yang terdapat pada Undang-Undang Rumah Susun. Oleh sebab itu menjadi masalah jika tidak segera dilakukan harmonisasi aturan-aturan yang ada dibawahnya. Oleh karenanya pemerintah Kota Yogyakarta berusaha mengakomodir dalam hal ini berkaitan dengan pengaturan rumah susun melalui harmonisasi peraturan daerah tentang rumah susun. Dalam pengabdian ini peneliti melakukannya dengan serangkaian ceramah hukum berkaitan dengan pembentukan peraturan daerah. dari pengabdian ini dihasilkan bahwa pembentukan peraturan daerah yang baru ini akan jauh lebih mengakomodir, baik dari sisi pemerintahan maupun sisi sosial.

Kata Kunci: UU Cipta Kerja, Pemda, Rumah Susun .

Abstract

The enactment of Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law changes some substantial content material contained in the Flat Law. Therefore, it becomes a problem if there is no immediate harmonization of the rules under it. Therefore, the Yogyakarta City government is trying to accommodate in this case related to the regulation of flats through the harmonization of regional regulations on flats. In this service, the researcher did it with a series of legal lectures related to the formation of regional regulations. from this service it resulted that the formation of this new regional regulation will be much more accommodating, both from the government side and the social side.

Keywords: *Omnibus Law, Local Government, Flats*

Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan negara berkembang, yang salah satu cirinya adalah pembangunan di segala bidang. Pada umumnya, bidang pertanahan dan pembangunan, perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia. Namun, kemiskinan menjadi masalah masyarakat Indonesia untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Meskipun Indonesia telah mencapai kemajuan ekonomi yang besar dalam beberapa tahun terakhir, masih ada sejumlah besar penduduk yang hidup dalam kondisi kemiskinan atau rentan terhadap kemiskinan. Pertambahan jumlah penduduk, kelangkaan tanah dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antar berbagai sektor Pembangunan dalam berbagai tingkatan: kemiskinan, sempitnya lapangan pekerjaan dan akses yang timpang dalam perolehan dan pemanfaatan tanah, serta semakin terdesaknya hak-hak masyarakat hukum adat, hanyalah beberapa contoh kenyataan yang harus dihadapi saat ini (Sumardjono, 2001). Masalah kurangnya tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan serius di Indonesia. Banyak warga Indonesia, terutama yang berada di perkotaan dan daerah-daerah dengan tingkat urbanisasi tinggi, menghadapi kesulitan dalam memperoleh tempat tinggal yang layak. Apabila merujuk kepada amanat Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945, disebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat diartikan bahwa setiap orang berhak untuk memiliki hidup yang sejahtera baik secara fisik (lahir) maupun mental (batin), memiliki tempat untuk tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, dimana hal tersebut merupakan kebutuhan dasar manusia. Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945 menjamin hak setiap orang untuk memperoleh kebutuhan hidup yang layak, mencakup pangan, sandang, papan, kesehatan, dan layanan sosial yang memadai. Ketentuan ini

mencerminkan komitmen negara untuk melindungi kesejahteraan warganya, terutama yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Tempat tinggal dianggap sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia karena memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga kesejahteraan fisik, emosional, dan sosial individu serta keluarga. Negara bertanggungjawab atas kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakatnya dengan menyediakan akses yang memadai ke perumahan yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Keterbatasan lahan memiliki dampak yang signifikan terhadap pasar tempat tinggal di Indonesia.

Kondisi lahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan terbatas, terutama di beberapa daerah perkotaan dan pulau-pulau yang padat penduduk. Kota besar yang mengalami keterbatasan lahan di Indonesia adalah Jakarta, Bandung, Surabaya dan Yogyakarta. Saat ini, Kota Yogyakarta berkembang menjadi tempat tinggal. Hal tersebut terjadi karena berbagai faktor seperti peningkatan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi, dan perubahan sosial. Kota Yogyakarta adalah salah satu kabupaten/kota di Daerah Istimewa Yogyakarta, dimana Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif, Kota Yogyakarta memiliki luas 32,50 km, 1,02% dari luas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan hasil proyeksi survei penduduk antar sensus 2015 (SUPAS2015) yang diselenggarakan oleh Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, jumlah penduduk Kota Yogyakarta pada tahun 2023 adalah 4.073.907 jiwa. Luas wilayah Kota Yogyakarta tetap, namun penduduk yang berada dalam wilayah Yogyakarta terus bertambah sehingga mengakibatkan kepadatan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya.

Keterbatasan lahan memiliki kaitan yang erat dengan pengembangan rumah susun, dan ini menjadi salah satu alasan utama mengapa rumah susun sering menjadi solusi dalam lingkungan perkotaan yang padat. Dalam situasi dimana lahan terbatas dan mahal, membangun perumahan vertikal seperti rumah susun dapat memungkinkan lebih banyak penduduk tinggal dalam area yang terbatas. Cara ini dapat mengakomodasi lebih banyak unit perumahan dalam jumlah lantai yang terbatas. Tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat, khususnya kelompok berpenghasilan rendah, dengan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya; serta meningkatkan efisiensi dan produktivitas penggunaan lahan di daerah perkotaan,

dengan tetap memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang terpadu, harmonis, dan seimbang.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021, jenis dan pemanfaatan Rumah Susun meliputi:

1. Rumah Susun Umum: Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah Susun Khusus: Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
3. 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.
4. Rumah Susun Komersial: Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam pengelolaan rumah susun, dibutuhkan regulasi untuk memastikan pengelolaan dan pembangunan hunian vertikal yang aman, nyaman, dan berkelanjutan. Tanpa regulasi yang jelas, seringkali terjadi permasalahan seperti kepadatan penduduk yang berlebihan, kualitas bangunan yang rendah, serta kurangnya fasilitas umum yang memadai. Regulasi ini dapat mengatur standar konstruksi, penggunaan lahan, dan pemeliharaan lingkungan, sehingga dapat menciptakan lingkungan hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fisik, tetapi juga sosial bagi penghuninya. Selain itu, regulasi yang baik akan melindungi hak-hak penghuni dan mendorong partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan, sehingga pembangunan rumah susun menjadi lebih berkelanjutan dan berorientasi pada kebutuhan komunitas. Pengaturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang mengubah beberapa materi muatan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pengubahan tersebut sebagai bagian dari tujuan Undang-Undang Cipta Kerja memberi kemudahan persyaratan investasi dari sektor pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Undang-Undang Cipta Kerja mengubah 18 pasal dan menghapus 6 pasal pada UU Rusun. Terdapat 5 (lima) perubahan penting yang terjadi pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Sisanya adalah perubahan yang tidak begitu penting, seperti masuknya ketentuan mengenai norma, standar, prosedur, dan kriteria (NSPK), perubahan istilah seperti Izin Mendirikan Bangunan diganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung dan izin usaha diganti dengan Perizinan Berusaha, dan penyempurnaan isi naskah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 akibat revisi dan penghapusan beberapa ketentuan yang diatur

sebelumnya. Beberapa pasal atau ayat yang diubah atau dihapus pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, antara lain:

1. Pengaturan kewajiban pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen).
2. Kewenangan pemerintah pusat untuk pengesahan gambar dan uraian.
3. Kewenangan pemerintah pusat untuk menyetujui rencana fungsi dan pemanfaatan.
4. Kewenangan pemerintah pusat untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
5. Pengaturan persyaratan dapat dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB).
6. Legalitas badan hukum pengelolaan rumah susun.

Dengan adanya perubahan-perubahan pada Undang-Undang Rumah Susun akibat dari terbitnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maka Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 tahun 2016 tentang Rumah Susun dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun perlu dikaji dan dilakukan penyesuaian. Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dengan persetujuan Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini mencakup Peraturan Daerah Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Berdasarkan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang terakhir kali diubah dengan UU No 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas UU No 12 Tahun 2011, diatur bahwa materi Peraturan Daerah Kabupaten mencakup hal-hal terkait penyelenggaraan otonomi daerah, pelaksanaan tugas pembantuan, serta penyesuaian terhadap kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Berdasarkan kondisi dan fakta yang ada, pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rumah Susun menjadi sangat penting untuk segera dilaksanakan. Agar dapat terwujud Peraturan Daerah yang optimal, diperlukan penyusunan Naskah Akademik untuk Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rumah Susun.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum (Muhammad, 2004, p. 52). Penelitian ini mengkaji tentang penerapan hukum (peraturan perundang-undangan) yang saat ini berlaku (*ius constitutum*) dan implementasinya secara faktual di lapangan pada setiap peristiwa hukum yang ada dalam lingkup masyarakat (Muhamimin, 2020, p. 116). Penelitian ini berfokus kepada produk hukum yang berlaku saat ini, yakni berupa kajian sinkronisasi peraturan perundang-undangan baik vertikal maupun horizontal serta implementasinya dalam kehidupan didalam masyarakat. Jenis penelitian ini menempatkan norma-norma hukum yang berlaku seperti berlakunya suatu peraturan perundang-undangan dan penerapannya dengan ditempatkan menjadi instrumen utama dalam topik kajian penelitian. Tujuan dari penelitian ini yakni guna memberi argumentasi secara ilmiah untuk menentukan kesesuaian hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai atau

tidak dalam implementasinya di lapangan. Apabila hasil dari ketentuan norma telah dicapai maka ketentuan sebuah norma telah dilaksanakan sebagaimana mestinya. Namun sebaliknya apabila hasil ketentuan norma tidak dicapai maka ketentuan norma belum atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Hasil dan Pembahasan

Hasil

Atas disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang mengubah beberapa materi muatan yang bersifat substansial yang terdapat pada Undang-Undang Rumah Susun, sehingga secara hierarkis berimplikasi kepada peraturan turunannya dan perlu dilakukan penyesuaian. Penyesuaian yang dimaksud adalah mengkaji beberapa muatan materi yang perlu dilakukan perubahan di dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2016 tentang Rumah Susun dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 46 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 tahun 2016 tentang Rumah Susun yang kemudian diharmonisasikan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Adapun materi yang perlu diidentifikasi dalam kajian ini bertujuan untuk:

1. Teridentifikasinya landasan hukum yang perlu dilakukan penyesuaian atas perubahan Undang-Undang beserta peraturan lain yang berada dibawahnya.
2. Teridentifikasinya substansi materi muatan yang perlu dilakukan penyesuaian terhadap Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota yang berkaitan dengan Rumah Susun di Kota Yogyakarta.

Maksud dan Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun dan Peraturan Walikota Yogyakarta tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun adalah:

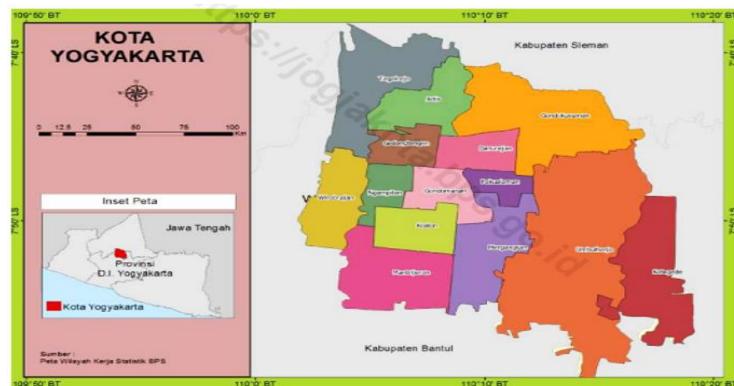
1. Menghasilkan dokumen kajian (Naskah Akademik) Raperda dan Raperwal tentang Rumah Susun, yang setidaknya dapat menguraikan dan menjawab beberapa hal sebagai berikut:
 - a. Mengidentifikasi materi muatan peraturan perundang-undangan apa saja yang perlu dilakukan penyesuaian atas disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
 - b. Melakukan kajian / Review terhadap materi muatan apa saja terdapat pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang beserta turunannya yang kemudian dilakukan identifikasi materi apa saja yang perlu dilakukan penyesuaian terhadap Raperda dan Raperwal tentang Rumah Susun di Kota Yogyakarta.
2. Melakukan pengumpulan data baik primer maupun sekunder untuk menghasilkan dokumen kajian ilmiah yang bersifat akademis secara komprehensif guna mencapai output yang sesuai dengan target sasaran.
3. Menyusun landasan ilmiah, memberikan arah dan menetapkan ruang lingkup bagi penyusunan Draft Raperda dan Raperwal tentang Rumah Susun serta menyusun

konsep Draft Raperda dan Raperwal tentang Rumah Susun terbaru di Kota Yogyakarta.

Pembahasan

Kota Yogyakarta memiliki luas sekitar 32,82 km², yang hanya mencakup sekitar 1,03% dari total luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Meskipun luasnya relatif kecil jika dibandingkan dengan wilayah lain di provinsi ini, Yogyakarta memiliki peran yang sangat signifikan sebagai pusat pendidikan, budaya, dan pariwisata. Jarak terjauh dari utara ke selatan di kota ini adalah sekitar 7,5 Km, sedangkan dari barat ke timur, jaraknya lebih pendek, sekitar 5,6 Km. Kota Yogyakarta terletak di dataran lereng aliran Gunung Merapi, yang dikenal sebagai salah satu gunung berapi paling aktif di dunia. Posisi geografis ini memberikan kota Yogyakarta karakteristik topografi yang khas, dengan kemiringan lahan yang relatif datar, berkisar antara 0 hingga 2%. Kota ini berada pada ketinggian rata-rata 126 meter di atas permukaan laut (mdpl), menjadikannya kota dengan iklim yang cukup sejuk dan nyaman sepanjang tahun. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan batas wilayah sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Sleman, sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman, sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul, dan sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Sleman. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar peta di bawah ini:

Gambar 1. Peta Kota Yogyakarta



Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa Kota Yogyakarta terbagi ke dalam 14 Kecamatan dan 45 Kalurahan. Adapun 14 Kecamatan tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Daftar Kecamatan dan Luas Wilayah

No	Kecamatan	Ibu Kota Kecamatan	Luas Total Area (Ha)
1	Mantrijeron	Suryodiningratan	267,24
2	Kraton	Kadipaten	137,5
3	Mergangsan	Brontokusuman	229,7
4	Umbulharjo	Warungboto	832,58
5	Kotagede	Prenggan	298,8
6	Gondokusuman	Demangan	398,6
7	Danurejan	Bausasran	110,86
8	Pakualaman	Gunungketur	64,66
9	Gondomanan	Prawirodirjan	114,22
10	Ngampilan	Notoprajan	84,05
11	Wirobrajan	Patangpuluhan	177,05
12	Gedontengen	Pringgokusuman	98,52
13	Jetis	Bumijo	172,05
14	Tegalrejo	Tegalrejo	296,08
Total			3281,91

Sumber: BPS Kota Yogyakarta

Berdasarkan tabel di atas, Kecamatan Mantrijeron memiliki luas wilayah 267,24 hektar dengan ibu kota di Suryodiningratan, sementara Kecamatan Kraton yang terkenal dengan Keraton Yogyakarta, memiliki luas 137,5 hektar dan berpusat di Kadipaten. Mergangsan, dengan ibu kota Brontokusuman, mencakup area seluas 229,7 hektar, sedangkan Kotagede, yang dikenal dengan sejarahnya sebagai pusat kerajaan Mataram, memiliki luas 298,8 hektar dengan ibu kota di Prenggan. Selanjutnya, Kecamatan Gondokusuman yang terletak di bagian timur kota memiliki luas 398,6 hektar dengan ibu kota di Demangan, sementara Danurejan yang lebih kecil, dengan luas 110,86 hektar, berpusat di Bausasran. Kecamatan Gondomanan dan Ngampilan, yang masing-masing memiliki luas 114,22 hektar dan 84,05 hektar, berpusat di Prawirodirjan dan Notoprajan. Wirobrajan, dengan ibu kota di Patangpuluhan, mencakup area seluas 177,05 hektar, sedangkan Gedongtengen, yang memiliki luas 98,52 hektar, berpusat di Pringgokusuman. Kecamatan Jetis dan Tegalrejo, yang terletak di bagian barat laut kota, memiliki luas wilayah masing-masing 172,05 hektar dan 296,08 hektar, dengan ibu kota kecamatan di Bumijo dan Tegalrejo.

1. Gambaran Keberadaan Rumah Susun di Kota Yogyakarta

Setiap orang pada dasarnya berhak untuk hidup sejahtera dengan terpenuhinya kebutuhan dasar manusia dari lahir dan batin. Hal tersebut merupakan amanat dari UUD NRI 1945 dalam mencapai cita-cita kehidupan berbangsa dan bernegara dalam rangka mensejahterakan rakyat. Rumah Susun yang layak bagi masyarakat merupakan upaya solusi dalam rangka pemenuhan hak-hak yang telah dijamin dan diamanatkan oleh konstitusi negara dalam rangka menjamin kesejahteraan masyarakat. Rumah susun merupakan upaya tanggung jawab negara untuk

melindungi segenap bangsa Indonesia. Penyelenggaraan rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah NKRI merupakan bentuk upaya pemenuhan tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar manusia. Rumah susun merupakan 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 bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dari segi pemanfaatan maupun fungsi, Rumah Susun dibedakan menjadi Rumah Susun fungsi Hunian dan Rumah Susun fungsi Campuran. Sedangkan dalam penyelenggaraannya, Rumah Susun telah dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, yakni:

- a. Rumah Susun Umum;
Rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah Susun Khusus;
Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah Susun Negara;
Rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri; dan
- d. Rumah Susun Komersial;
Rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

2. Pengelolaan Rumah Susun di Daerah Istimewa Yogyakarta

Pengelolaan rumah susun merupakan aspek penting untuk menciptakan hunian yang nyaman, aman, dan berkelanjutan bagi para penghuni. Proses ini mencakup berbagai kegiatan, mulai dari perawatan fasilitas, pemeliharaan infrastruktur, hingga pengaturan keuangan dan pengelolaan konflik antar penghuni. Manajemen yang baik harus melibatkan partisipasi aktif dari penghuni untuk memastikan kebutuhan dan aspirasi mereka tersampaikan. Selain itu, pengelolaan rumah susun juga harus memperhatikan aspek lingkungan, seperti pengelolaan sampah dan penggunaan sumber daya yang efisien, untuk menciptakan komunitas yang ramah lingkungan.

Pemerintah Kota Yogyakarta dalam pengelolaan rumah susun menghadapi berbagai tantangan, seiring dengan dinamika pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang cepat. Pemerintah daerah berperan penting dalam merumuskan regulasi yang mendukung pembangunan dan pengelolaan rumah susun, termasuk penyediaan fasilitas umum yang memadai serta pemeliharaan lingkungan. Melibatkan komunitas dalam proses pengambilan keputusan adalah kunci untuk memastikan bahwa kebutuhan dan aspirasi penghuni terpenuhi, serta untuk menciptakan rasa memiliki dan tanggung jawab terhadap lingkungan sekitar. Selain itu, pendekatan yang mengintegrasikan aspek budaya lokal dalam desain dan pengelolaan rumah susun dapat memperkuat identitas daerah sekaligus meningkatkan kualitas hidup penghuni.

Pengelolaan rumah susun di wilayah ini harus mempertimbangkan aspek kearifan lokal dan tradisi masyarakat yang telah ada sejak lama. Pemerintah daerah perlu mengintegrasikan nilai-nilai budaya dalam perancangan dan pengembangan hunian vertikal, agar rumah susun tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga

sebagai ruang yang memperkuat ikatan sosial antar penghuni. Selain itu, regulasi yang mengatur pembangunan rumah susun harus responsif terhadap kebutuhan masyarakat, dengan melibatkan partisipasi publik dalam proses perencanaan. Dengan pendekatan yang inklusif dan berbasis komunitas, pengelolaan rumah susun di Daerah Istimewa Yogyakarta dapat menciptakan lingkungan hunian yang harmonis, nyaman, dan sesuai dengan karakter lokal.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Walikota Yogyakarta No. 36 Tahun 2019, Tujuan dari Pengelolaan Rumah Susun ini adalah agar pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun dapat maksimal, berhasil dan berdaya guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya. Pengelolaan sewa rumah susun di wilayah Kota Yogyakarta sampai dengan saat ini terdapat dua unit yaitu terletak pada Rusunawa di Cokrodirjan terdiri dari 3 lantai dan 72 kamar dan 4 ruang usaha dekat area sungai Code dan Rusunawa GBH (Graha Bina Harapan) di kawasan Juminahan terdiri dari 5 lantai dan 68 kamar dan 7 ruang usaha.

3. Urgensi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun di Wilayah Kota Yogyakarta

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada diatasnya buatan manusia yang disebut *fixtures* (Isnaini & Lubis, 2022, p. 22). Tanah merupakan sumber daya yang krusial dalam kehidupan. Di dalam kehidupan ini, setiap orang memerlukan sebidang tanah untuk membangun rumah maupun melakukan kegiatan lain dalam rangka memenuhi kebutuhan seperti pertanian, perkebunan, dan lain-lain. Tanah yang diperlukan untuk keperluan tersebut meliputi tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruangan yang ada diatasnya. Selain itu, tanah juga menjadi dasar bagi pembangunan infrastruktur, seperti rumah, jalan, dan fasilitas umum lainnya, yang mendukung aktivitas sehari-hari (Harsono, 2003). Urgensi pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun di wilayah Kota Yogyakarta semakin meningkat seiring dengan pesatnya urbanisasi dan tingginya permintaan hunian terjangkau. Adapun jumlah Penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2. Jumlah Penduduk

Kabupaten/Kota	Proyeksi Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta (Jiwa)		
	2021	2022	2023
D.I. Yogyakarta	3.970.220	4.021.816	4.073.907
Kulonprogo	442.724	448.131	453.584
Bantul	1.050.308	1.064.286	1.078.404
Gunungkidul	767.464	776.705	786.023
Sleman	1.265.429	1.282.804	1.300.361
Sumbu Kota Yogyakarta	444.295	449.890	455.535

an 2023
berdasarkan Data BPS hasil proyeksi penduduk Survei Penduduk Antar Sensus
(BPS Provinsi D.I.Yogyakarta, n.d.)

Kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta meningkat setiap tahunnya, ini terbukti dari jumlah penduduk yang ada pada data di Badan Pusat Statistika Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Luasan wilayah Kota Yogyakarta yang relatif tidak cukup luas apabila dibandingkan dengan kabupaten lain di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yakni sekitar 32,5 km (BPS Provinsi D.I.Yogyakarta, n.d.) atau 1,02% dari

luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, menjadikan angka jumlah penduduk diatas menjadi relatif tidak proporsional. Kebutuhan lahan di wilayah Kota Yogyakarta menjadi suatu hal yang bersifat *urgent* dan dapat dianggap sebagai krisis ketata ruangan (darurat tata ruang).

Dengan populasi yang terus bertambah, ketersediaan lahan yang terbatas menjadi tantangan besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Pengadaan tanah yang strategis tidak hanya penting untuk menciptakan ruang hunian yang layak, tetapi juga untuk memastikan aksesibilitas ke fasilitas umum seperti transportasi, pendidikan, dan kesehatan. Selain itu, pengadaan tanah yang dilakukan secara terencana dan berbasis data dapat membantu menghindari pembangunan yang tidak teratur, menjaga kualitas lingkungan, dan melestarikan nilai-nilai budaya lokal.

Pembangunan rumah susun sewa (Rusunawa) merupakan salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah perkotaan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Dengan keterbatasan lahan yang ada, Pemerintah Kota Yogyakarta dapat berupaya untuk mengusulkan pembangunan rumah susun sederhana sewa pada lahan-lahan sempit atau terbatas dengan jumlah 12-16 unit hunian. Diharapkan efisiensi penggunaan lahan juga akan dilakukan melalui pembangunan kampung vertikal diatas lahan sultan ground. Dengan demikian, langkah ini sangat krusial untuk menciptakan perumahan yang berkelanjutan dan mendukung kesejahteraan masyarakat di Yogyakarta. Atas hal itulah untuk mengakomodir kebutuhan yang sifatnya regulasi, maka perlu pengharmonisasian peraturan perundang-undangan dengan pembentukan peraturan daerah tentang rumah susun.

Adapun dalam Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rumah Susun perlu memperhatikan relevansi dengan substansi beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, yang antara lain sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 19945

Dalam UUD 1945 ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pemerintahan daerah dan pembentukan peraturan daerah sebagai berikut. Pasal 18 ayat (5) dan (6) menyebutkan bahwa:

Ayat (5): Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas- luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.

Ayat (6): Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Pasal 18 ayat (5) dan ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945 menjadi landasan penting bagi otonomi daerah di Indonesia yang menegaskan bahwa "Segala peraturan mengenai daerah otonom diatur dengan undang-undang". Melalui ketentuan tersebut, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola urusan pemerintahan mereka secara mandiri, sehingga menciptakan kesempatan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan. Konsep ini bertujuan agar kebijakan yang diambil

lebih sesuai dengan realita dalam masyarakat, sehingga dapat merespon dan memadai kebutuhan masyarakat secara lebih efektif.

Pengaturan melalui undang-undang memastikan bahwa tata kelola pemerintahan daerah berlangsung secara sah dan terstruktur, sehingga meningkatkan akuntabilitas dan transparansi kepada publik. Selain itu, prinsip desentralisasi yang diusung oleh pasal Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945 bertujuan untuk mempercepat pelayanan publik dan meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan sumber daya. Dalam menyelenggarakan pemerintahan, pemerintah pusat menggunakan asas desentralisasi, tugas pembantuan, serta dekonsentrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan menggunakan asas desentralisasi dan tugas pembantuan (Abdullah, 2005, p. 27).

Dalam hal adanya daerah-daerah yang masih mengalami kendala dalam pelaksanaan otonomi, pemerintah pusat dapat memberikan dukungan dan bimbingan. Di sisi lain, mekanisme pengawasan yang efektif juga perlu diperkuat untuk memastikan bahwa otonomi daerah tidak disalahgunakan. Terdapat risiko munculnya praktik korupsi atau nepotisme jika tidak ada kontrol yang memadai. Pengawasan yang ketat dari pemerintah pusat, bersama dengan partisipasi aktif masyarakat, akan membantu mendorong transparansi dan akuntabilitas dalam pemerintahan daerah. Dengan adanya kerangka kerja yang seimbang antara otonomi dan pengawasan, diharapkan otonomi daerah dapat berkontribusi positif terhadap pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di seluruh Indonesia. Dengan demikian, Pasal 18 ayat (6) berperan penting dalam memperkuat demokrasi dan pemberdayaan daerah di Indonesia. Hal ini memastikan bahwa pengaturan dan pelaksanaan otonomi daerah dilakukan secara legal dan terorganisir melalui undang-undang.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 merupakan landasan hukum utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. UUPA bertujuan untuk mengatur dan menyusun hubungan antara manusia dan tanah dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat. Dalam hal ini, UUPA mengakui adanya hak atas tanah yang bersifat sosial dan pribadi, dengan semangat untuk menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Hak-hak tanah yang diatur dalam UUPA, seperti hak milik, hak sewa, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, memberikan landasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban pemilik serta pengelola tanah. Selain itu, UUPA juga mencerminkan komitmen untuk menghindari praktik pemusatan kepemilikan tanah yang dapat mengakibatkan ketimpangan ekonomi dan sosial di masyarakat.

UUPA mengatur berbagai hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, yang relevan dalam konteks pembangunan rumah susun. Dalam hal ini, UUPA mendukung prinsip-prinsip pemerataan hak atas tanah, di mana rumah susun sebagai bentuk hunian vertikal dapat menjadi

solusi untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak di kawasan urban yang padat. UUPA juga menekankan pentingnya pemanfaatan tanah yang seimbang dan sesuai dengan kepentingan sosial, yang berarti pengembangan rumah susun harus mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat serta kelestarian lingkungan.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), meskipun tidak secara spesifik mengatur tentang rumah susun, beberapa pasal yang berkaitan dengan hak atas tanah yang relevan untuk pembangunan rumah susun antara lain:

- a. Ketentuan dalam Pasal 16, mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak sewa. Dalam konteks rumah susun, hak guna bangunan (HGB) sangat relevan, karena sering digunakan dalam pembangunan hunian vertikal seperti apartemen atau rumah susun.
- b. Ketentuan dalam Pasal 35, mengatur mengenai Hak Guna Bangunan (HGB), yang memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau hak atas tanah lainnya dalam jangka waktu tertentu. Hak ini penting dalam pengembangan rumah susun, karena banyak pengembang yang menggunakan HGB untuk membangun properti seperti apartemen dan rumah susun.
- c. Ketentuan dalam Pasal 44, mengatur tentang Hak Sewa, yang juga relevan dengan rumah susun, karena dalam praktiknya, rumah susun sering kali disewakan kepada penghuni dalam jangka waktu tertentu.

Meskipun dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak secara eksplisit membahas mengenai rumah susun, pasal-pasal terkait hak atas tanah dan pemanfaatannya untuk kepentingan masyarakat sangat relevan dalam mendukung pembangunan dan pengelolaan rumah susun sebagai bagian dari penyediaan hunian yang layak.

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022, merupakan regulasi yang mengatur mengenai tata cara pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011, dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan

g. keterbukaan.

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 memberikan pedoman mengenai ruang lingkup dan batasan materi yang dapat diatur dalam peraturan daerah yang berbunyi sebagai berikut:

"Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten atau Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi."

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memiliki peran penting dalam konteks pengembangan rumah susun di Indonesia. Undang-undang ini mengatur mengenai tata ruang wilayah yang menjadi dasar untuk pengembangan kawasan perumahan, termasuk rumah susun, dengan tujuan menciptakan penggunaan ruang yang efisien dan berkelanjutan. Melalui ketentuan yang ada, Undang-Undang ini memastikan bahwa pembangunan rumah susun dilakukan dengan mempertimbangkan aspek lingkungan, infrastruktur, dan kebutuhan masyarakat. Selain itu, penataan ruang yang baik dapat mengurangi konflik penggunaan lahan dan memastikan aksesibilitas yang baik bagi penghuni rumah susun. Dengan demikian, UU Nomor 26 Tahun 2007 berfungsi sebagai kerangka kerja yang mendukung penyelenggaraan rumah susun yang terencana dan berkelanjutan, sejalan dengan prinsip pengembangan yang ramah lingkungan dan berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.

5. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang terus terjadi, terutama di daerah perkotaan, telah mendorong kebutuhan akan hunian yang lebih efisien dan terjangkau. Rumah Susun (Rusun) merupakan alternatif hunian untuk lahan yang terbatas, dengan harga lahan di perkotaan yang sudah tergolong mahal oleh karena itu Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan regulasi penting yang mengatur pengelolaan dan pengembangan rumah susun di Indonesia. Salah satu aspek utama dari undang-undang ini adalah penegasan hak dan kewajiban penghuni, pengelola, serta pengembang. Melalui ketentuan yang jelas, undang-undang ini bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, menciptakan lingkungan hunian yang aman dan nyaman. Selain itu, regulasi ini juga mencakup mekanisme penyelesaian sengketa, yang diharapkan dapat mengurangi konflik antar penghuni dan meningkatkan kerjasama dalam pengelolaan fasilitas umum.

Dalam pembangunan rumah susun, harus sesuai dengan amanat UU No. 20 Tahun 2011, yang mengatur berbagai aspek penting. Pembangunan rumah susun harus memperhatikan rencana tata ruang dan wilayah, sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 13 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Penetapan

zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota". Selain itu dalam Pasal 24, terdapat ketentuan mengenai persyaratan Pembangunan rumah susun yang meliputi syarat administratif, syarat teknis, dan syarat ekologis yang harus dipenuhi, termasuk aspek keselamatan, kesehatan, dan lingkungan. Pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan hak dan kewajiban penghuni, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 yang menekankan pentingnya keterlibatan penghuni dalam pengelolaan lingkungan. Dengan demikian, pembangunan rumah susun tidak hanya fokus pada aspek fisik, tetapi juga pada pengelolaan sosial yang berkelanjutan, sehingga hunian yang dihasilkan dapat menciptakan kualitas hidup yang baik bagi penghuninya.

6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman Pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang terus terjadi, terutama di daerah perkotaan, telah mendorong kebutuhan akan hunian yang lebih efisien dan terjangkau. Rumah Susun (Rusun) merupakan alternatif hunian untuk lahan yang terbatas, dengan harga lahan di perkotaan yang sudah tergolong mahal oleh karena itu Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan regulasi penting yang mengatur pengelolaan dan pengembangan rumah susun di Indonesia. Salah satu aspek utama dari undang-undang ini adalah penegasan hak dan kewajiban penghuni, pengelola, serta pengembang. Melalui ketentuan yang jelas, undang-undang ini bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, menciptakan lingkungan hunian yang aman dan nyaman. Selain itu, regulasi ini juga mencakup mekanisme penyelesaian sengketa, yang diharapkan dapat mengurangi konflik antar penghuni dan meningkatkan kerjasama dalam pengelolaan fasilitas umum.

Dalam pembangunan rumah susun, harus sesuai dengan amanat UU No. 20 Tahun 2011, yang mengatur berbagai aspek penting. Pembangunan rumah susun harus memperhatikan rencana tata ruang dan wilayah, sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 13 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota". Selain itu dalam Pasal 24, terdapat ketentuan mengenai persyaratan Pembangunan rumah susun yang meliputi syarat administratif, syarat teknis, dan syarat ekologis yang harus dipenuhi, termasuk aspek keselamatan, kesehatan, dan lingkungan. Pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan hak dan kewajiban penghuni, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 yang menekankan pentingnya keterlibatan penghuni dalam pengelolaan lingkungan. Dengan demikian, pembangunan rumah susun tidak hanya fokus pada aspek fisik, tetapi juga pada pengelolaan sosial yang berkelanjutan, sehingga hunian yang dihasilkan dapat menciptakan kualitas hidup yang baik bagi penghuninya.

7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan landasan hukum yang penting dalam pengaturan pembangunan gedung di

Indonesia. Undang-Undang ini menekankan pentingnya keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan dalam setiap aspek pembangunan. Salah satu pasal penting dalam undang-undang ini adalah Pasal 2, yang mengatur tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk menjamin bahwa bangunan tersebut memenuhi standar keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelestarian lingkungan.

Hal ini menunjukkan komitmen dari pemerintah untuk melindungi masyarakat dari risiko yang dapat ditimbulkan oleh bangunan yang tidak sesuai standar. Dengan adanya regulasi ini, diharapkan dapat mencegah terjadinya bencana dan kerusakan yang dapat merugikan masyarakat, serta menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman bagi penghuninya. Secara keseluruhan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung memiliki peran krusial dalam menciptakan lingkungan binaan yang aman dan berkelanjutan.

8. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan regulasi yang sangat penting untuk memastikan pengelolaan barang milik daerah dilakukan secara efektif dan efisien. Hal ini bertujuan agar barang milik daerah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat, serta untuk menjaga integritas dan menghindari penyalahgunaan aset daerah. Dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2014, memang tidak secara spesifik mengatur mengenai rumah susun dalam satu pasal terpisah. Namun, terdapat beberapa pasal yang relevan terkait dengan pengelolaan barang milik daerah yang dapat diterapkan pada pengelolaan rumah susun. Berikut beberapa pasal yang relevan:

a. Pasal 1 ayat 1 (Definisi Barang Milik Daerah)

Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan bahwa "Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah". Pasal ini memberikan definisi terkait dengan barang milik daerah secara umum, yang mencakup semua aset atau barang yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Yogyakarta, termasuk rumah susun. Rumah susun, sebagai bagian dari barang milik daerah, masuk dalam kategori barang yang harus dikelola sesuai dengan prinsip pengelolaan yang berlaku.

b. Pasal 4 (Asas Pengelolaan Barang Milik Daerah)

Pasal ini mengatur mengenai asas-asas dalam pengelolaan barang milik daerah, yang menyatakan bahwa "Pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan:

- 1) azas fungsional;
- 2) azas kepastian hukum;
- 3) azas transparansi;
- 4) azas efisiensi;
- 5) azas akuntabilitas; dan
- 6) azas kepastian nilai.

Dalam hal pengelolaan rumah susun harus mengutamakan asas-asas tersebut, termasuk dalam aspek pemanfaatan rumah susun untuk kepentingan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau.

c. Pasal 33 (Penyewaan Barang Milik Daerah)

Pasal ini mengatur tentang mekanisme penyewaan barang milik daerah. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (1), barang milik daerah, baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain sepanjang menguntungkan Daerah. Rumah susun sebagai aset daerah bisa disewakan kepada masyarakat dengan harga yang wajar dan sesuai dengan kebijakan pemerintah daerah. Penyewaan ini bisa menjadi alternatif solusi untuk menyediakan hunian bagi masyarakat dengan penghasilan yang rendah.

9. Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun

Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun merupakan landasan hukum yang mengatur sistem pemerintahan Kota Yogyakarta dalam penerapan rumah susun. Peraturan Daerah ini menekankan pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan. Salah satu pasal penting dalam peraturan daerah ini dituangkan dalam Pasal 2, dimana Peraturan Daerah ini mengatur tujuan pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dan mengembangkan daerah perkotaan ke arah vertikal yang dimana untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh ataupun pemukiman kumuh. Hal tersebut menunjukkan bahwa pemerintah berkomitmen untuk melindungi masyarakat dan meningkatkan penggunaan kualitas lingkungan Yogyakarta.

Dengan demikian, Peraturan Daerah ini berfungsi sebagai landasan hukum yang jelas untuk mengatur semua aspek terkait pembangunan dan pengelolaan rumah susun di Kota Yogyakarta, serta mendukung pengembangan perumahan yang lebih terencana dan berkelanjutan. Pada dasarnya dibuatnya Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang rumah susun mengandung makna untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Yogyakarta yang layak dan dapat menjadi bagian dari kesejahteraan masyarakat setempat.

Merujuk pada Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun, seperti yang diketahui bahwa Peraturan Daerah tersebut sudah tidak sinkron dengan keadaan saat ini. Kota Yogyakarta hanya memiliki luas 3.185,80 km atau setara dengan 0,17% dari luas Indonesia dan berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik DIY, penduduk kota Yogyakarta sebanyak 375.780 ribu jiwa. Maka dengan padatnya penduduk kota tersebut dibandingkan dengan luas dari kota Yogyakarta mengakibatkan semakin sedikit alokasi lahan yang diperuntukkan untuk pembangunan rumah. Keterbatasan ini berpotensi memicu masalah perumahan, seperti meningkatnya jumlah permukiman kumuh dan hunian yang tidak layak, yang berpengaruh pada kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan rumah susun menjadi solusi strategis untuk mengoptimalkan penggunaan

lahan yang ada, dengan menyediakan hunian yang lebih terjangkau dan terencana.

Dengan adanya pembaruan terhadap sejumlah materi muatan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sehubungan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 mengenai Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, diperlukan perubahan sejumlah materi muatan pada Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun. Pengubahan tersebut sebagai bagian dari tujuan Undang-Undang Cipta Kerja memberi kemudahan persyaratan investasi dari sektor pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Kesimpulan

Peraturan daerah tentang Rumah Susun yang baru akan memiliki Jangkauan dan arah pengaturan meliputi pengaturan-pengaturan terkait dengan Ketentuan Umum, Jenis dan Pemanfaatan Rumah Susun, Penyediaan Rumah Susun Umum, Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun Serta Pengubahannya, Standar Pembangunan Rumah Susun, Pendayagunaan Tanah Wakaf untuk Rumah Susun Umum, Pemisahan Rumah Susun, Standar Pelayanan Minimal Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Penguasaan Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun Khusus, Bentuk dan Tata Cara Penerbitan SKBG Sarusun, Pengalihan, Kriteria dan Tata Cara Pemberian Kemudahan Kepemilikan Sarusun Umum, Pegelolaan Rumah Susun, Masa Transisi, dan Tata Cara Penyerahan Pertama Kali, Perizinan Berusaha Badan Hukum Pengelolaan Rumah Susun, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Peningkatan Kualitas Rumah Susun, Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun, Bentuk dan Tata Cara Pemberian Intensif Kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus Serta Bantuan dan Kemudahan Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Sanksi Administratif, Tata Cara, dan Besaran Denda Administratif, dan Ketentuan Penutup.

Daftar Referensi

Buku

- Abdullah, R. (2005). *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*. Raja Grapindo Persada.
- BPS Provinsi D.I.Yogyakarta. (n.d.). *Data menurut Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. BPS. Retrieved April 23, 2025, from <https://yogyakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTMzIzI=/proyeksi-jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-d-i-yogyakarta-.html>
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Djambatan.
- Isnaini, & Lubis. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan penelitian hukum* (Cet 1). Bandung Citra Aditya Bakti.
- Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*.

Hartatik, P. S., Sri Nastiti NE. 2010, "Peningkatan Kualitas Hidup Penghuni di Rusunawa Urip Sumoharjo Pasca-Redevelopment". Seminr Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota.

Internet

<https://yogyakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTMzIzI=/proyeksi-jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-d-i-yogyakarta-.html>, terakhir diakses pada 2 pada pukul 09.323 April 2025 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Istimewa Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun
Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 19945

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja