

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENGEMBANG  
UNTUK MEMBERIKAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH DIKAITKAN DENGAN ASAS  
*GOOD CORPORATE GOVERNANCE (GCG)***

Desman Simanjuntak  
(1287038)

**ABSTRAK**

Dewasa ini, untuk mendapatkan lahan untuk bertempat tinggal khususnya di daerah perkotaan di Indonesia sangatlah sulit, hal ini dikarenakan banyaknya masyarakat yang ingin memiliki atau bertempat tinggal di daerah kota-kota besar yang terdapat di Indonesia, contohnya seperti di daerah Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, dan kota-kota lainnya, oleh karenanya Rumah Susun berfungsi sebagai tempat tinggal alternatif bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan untuk ditinggali. Permasalahannya, tidak semua kalangan masyarakat dapat memiliki Rumah Susun. Hal ini dikarenakan harga untuk sebuah unit Rumah Susun terbilang mahal sehingga sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memilikinya. Oleh sebab itu, di dalam Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya pasal 16 ayat (2) disebutkan bahwa pengembang Rumah Susun Komersil harus memberikan hak sebesar 20% untuk mendirikan suatu Rumah Susun Umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun pada praktiknya Pengembang tidak mematuhi peraturan tersebut, serta Pemerintah Provinsi Jawa Barat tidak menerapkan peraturan tersebut secara tegas.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif karena sasaran penelitian ini adalah hukum. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yaitu antara lain dengan menganalisis dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam praktik niaga di Indonesia, dalam hal ini Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, buku-buku literatur tentang hukum, dan majalah serta media massa.

Penelitian ini membuktikan bahwa masih banyak pengembang Rumah Susun yang tidak mematuhi Undang-undang Rumah Susun khususnya pasal 16 ayat (2) Undang-undang Rumah Susun serta tiadanya peran Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam menegakkan peraturan tersebut sehingga masih terjadi kesenjangan sosial antara masyarakat berpenghasilan tinggi dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam kepemilikan Rumah Susun.

**Kata kunci:** rumah susun, kesenjangan sosial

**JURIDICAL REVIEW ON LEGAL RULES OF DEVELOPER'S  
RESPONSIBILITY ON HANDLING OUT APARTMENTS FOR CITIZENS  
WITH LOW SALARIES REGARDING GOOD CORPORATE  
GOVERNANCE PRINCIPAL (GCG PRINCIPAL)**

Desman Simanjuntak  
(1287038)

**ABSTRACT**

*Nowadays, it is proven difficult to find a living space in Indonesian cities. This is due to high demand by Indonesian citizens who wish to live in major cities such as Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, and many other major cities in Indonesia, which is why Apartments serve as alternatives for people who cannot find places to live in. The problem is not all citizens can afford Apartments. This is due to the high price offered by Apartments, which means that citizens who have low income definitely have problems affording a unit. Therefore, pursuant to article 16 section (2) of the Law No. 16/2011 of the Apartment Act, it is clearly stated that a Commercial Apartment Developer should give 20% rights to low-income citizens to establish apartment units, however some Developers do not oblige to such rules and the Province Government do not enforce the rules in a correct manner.*

*The method used in this research is normative juridical because this research aims to review legal rules. Normative juridical research is a research done by reviewing legal books which includes thorough analysis on legal rules such as Law No. 16/2011 of the Apartment Act, legal literatures and journals as well as mass media.*

*This research proves that Developers do not oblige to rules established by the nation especially those included in article 16 section (2) of the Apartment Act as well as the absence of Government's intervention in establishing such rules in West Java Province, which cause gap between low-income citizens and high-income citizens.*

**Keywords:** *apartment, social gap*

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                                                                                                 | Halaman    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>LEMBAR JUDUL .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>i</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>                                                                                                                                                                                       | <b>ii</b>  |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>iii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>iv</b>  |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>v</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>vi</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>ix</b>  |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>xi</b>  |
| <b>BAB I            PENDAHULUAN</b>                                                                                                                                                                                             |            |
| A. Latar Belakang .....                                                                                                                                                                                                         | 1          |
| B. Identifikasi Masalah .....                                                                                                                                                                                                   | 11         |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                                                                                                                                      | 12         |
| D. Kegunaan Penelitian .....                                                                                                                                                                                                    | 12         |
| E. Kerangka Pemikiran .....                                                                                                                                                                                                     | 13         |
| F. Metode Penelitian .....                                                                                                                                                                                                      | 16         |
| G. Sistematika Penulisan .....                                                                                                                                                                                                  | 20         |
| <b>BAB II            PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP PIHAK<br/>PENGEMBANG RUMAH SUSUN DI DALAM<br/>MEMBERIKAN JATAH RUMAH SUSUN BAGI<br/>MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH<br/>DIKAITKAN DENGAN ASAS GOOD CORPORATE<br/>GOVERNANCE</b> |            |
| A. Sistem Pemerintahan .....                                                                                                                                                                                                    | 23         |
| B. Dasar Sistem Pemerintahan di Indonesia .....                                                                                                                                                                                 | 27         |
| C. Tugas Pokok, Fungsi, dan Kewenangan Pemerintah<br>Berkaitan Dengan Pemberian Unit Rumah Susun Bagi<br>Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....                                                                                 | 31         |
| D. <i>Good Corporate Governance</i> (GCG) .....                                                                                                                                                                                 | 46         |
| <b>BAB III        KEWAJIBAN HUKUM PENGEMBANG RUMAH SUSUN<br/>DALAM MEMBERIKAN JATAH RUMAH SUSUN YANG<br/>DIPERUNTUKKAN BAGI MASYARAKAT<br/>BERPENGHASILAN RENDAH</b>                                                            |            |
| A. Tinjauan Umum Mengenai Rumah Susun .....                                                                                                                                                                                     | 54         |
| B. Badan Hukum di Indonesia .....                                                                                                                                                                                               | 99         |
| C. <i>Corporate Social Responsibility</i> .....                                                                                                                                                                                 | 107        |
| <b>BAB IV        PEMBAHASAN DAN ANALISA</b>                                                                                                                                                                                     |            |
| A. Pelaksanaan Pasal 16 ayat (2) Undang – Undang No. 20<br>tahun 2011 tentang Rumah Susun jika dikaitkan dengan                                                                                                                 |            |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                             | asas <i>Good Corporate Governance</i> (GGC).....                                                                                                                                                                                                     | 110 |
| B.                          | Bagaimana sanksi terhadap pihak pengembang Rumah<br>Susun yang tidak menjalankan ketentuan pasal 16 ayat (2)<br>Undang – Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah<br>Susun bila dikaitkan dengan asas <i>Good Corporate<br/>Governance</i> (GCG) ..... | 120 |
| <b>BAB V</b>                | <b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>                                                                                                                                                                                                                          |     |
|                             | A. Kesimpulan .....                                                                                                                                                                                                                                  | 126 |
|                             | B. Saran .....                                                                                                                                                                                                                                       | 128 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> ..... |                                                                                                                                                                                                                                                      | 130 |

**DAFTAR TABEL**

|                                                            | Halaman |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk menurut Provinsi ..... | 4       |