

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara Hukum. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia amandemen ke-2 yang menyatakan “*Negara Indonesia adalah Negara hukum*”. Menurut John Locke bahwa hukum itu pelindung hak kodrat manusia yang berarti hukum harus menjadi pedoman agar hak-hak manusia tidak dilanggar.<sup>1</sup> Pengertian yang dikemukakan oleh John Locke tersebut berarti bahwa segala sesuatu tersebut harus diatur oleh hukum agar tidak ada hak-hak yang terlanggar. Sehubungan dengan hal tersebut maka hukum juga harus memberikan kepastian hukum yang berarti aturan-aturan hukum harus memberikan kepastian kepada masyarakatnya baik dibidang ekonomi dan bidang lainnya.

Pembangunan Nasional bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang berarti adanya keseimbangan baik dari segi materiil dan spiritual. Negara sebagai pelaksana cita-cita bangsa ini didirikan demi kepentingan umum guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sehingga harus ditunjang pula oleh suatu sistem hukum yang menjadi sarana utama untuk merealisasikan tujuan tersebut.

---

<sup>1</sup> Bernard L.Tanya, dkk, *Teori Hukum strategi tertib manusia lintas ruang dan generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010, hlm. 72.

Pada saat sekarang, 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. Hal ini juga berdampak terhadap terus berkurangnya lahan yang dapat dijadikan lahan untuk bertempat tinggal yang layak. Oleh karena adanya masalah ini, keberadaan negara diharapkan dapat menjadi wadah bagi terciptanya suatu iklim perekonomian yang sehat dan merata di setiap tingkatan masyarakat. Dalam Pasal 28C ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen kedua menyebutkan bahwa “setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia” yang berarti bahwa setiap orang diberikan kebebasan untuk mengembangkan dirinya untuk meningkatkan kualitas hidup dengan cara yang tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang ada.

Menurut Johnny Ibrahim sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang memperoleh julukan *homo-economicus*, manusia dianggap memiliki nalar yang kecenderungannya berorientasi pada hal-hal yang bersifat ekonomis. Berkaitan dengan itu, maka analisis ekonomi terhadap hukum dibangun atas dasar beberapa konsep umum dalam ilmu ekonomi antara lain:

1. Pemanfaatan secara maksimal (*utility maximization*);
2. Rasional (*rationality*);

3. Stabilitas pilihan dan biaya peluang (*the stability of preferences and opportunity cost*); dan
4. Distribusi (*distribution*).

Atas dasar konsep ekonomi tersebut, analisis ekonomi terhadap hukum membangun asumsi baru: “*manusia secara rasional akan berusaha mencapai kepuasan maksimum bagi dirinya*”.<sup>2</sup> Oleh sebab itu bagian terpenting yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat yakni ekonomi. Ekonomi sebagai salah satu aspek terpenting menjadikannya sebagai salah satu pilar untuk menjaga kestabilan kehidupan berbangsa dan bernegara, dimana tingkat pertumbuhan dan pembangunan suatu negara terlihat dari segi ekonominya. Pertumbuhan perekonomian suatu negara ditunjang juga dengan perkembangan bisnis di masing-masing sektor.

Berdasarkan data statistik yang dilakukan oleh lembaga statistik yang sudah tersertifikasi terlihat lonjakan penduduk dari tahun ke tahun. Jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 adalah sebanyak 237.641.326 jiwa, yang mencakup mereka yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 118.320.256 jiwa (49,79 persen) dan di daerah perdesaan sebanyak 119.321.070 jiwa (50,21 persen). Penyebaran penduduk menurut pulau-pulau besar adalah: pulau Sumatera yang luasnya 25,2 persen dari luas seluruh wilayah Indonesia dihuni oleh 21,3 persen penduduk, Jawa yang luasnya 6,8 persen dihuni oleh 57,5 persen penduduk, Kalimantan yang luasnya 28,5 persen dihuni oleh 5,8 persen penduduk, Sulawesi yang luasnya 9,9 persen dihuni oleh 7,3 persen penduduk, Maluku yang

---

<sup>2</sup>Johnny Ibrahim, *Pendekatan Ekonomi terhadap Hukum*, Surabaya: Putra Media Nusantara & ITSPress, 2009, hlm. 50-51.

luasnya 4,1 persen dihuni oleh 1,1 persen penduduk, dan Papua yang luasnya 21,8 persen dihuni oleh 1,5 persen penduduk.<sup>3</sup>

**Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk menurut Provinsi<sup>4</sup>**

Provinsi	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun				
	1971-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2014 <sup>2</sup>
Aceh	2.93	2.72	1.46	2.36	2.06
Sumatera Utara	2.60	2.06	1.32	1.10	1.39
Sumatera Barat	2.21	1.62	0.63	1.34	1.34
Riau	3.11	4.30	4.35	3.58	2.64
Jambi	4.07	3.40	1.84	2.56	1.85
Sumatera Selatan	3.32	3.15	2.39	1.85	1.50
Bengkulu	4.39	4.38	2.97	1.67	1.74
Lampung	5.77	2.67	1.17	1.24	1.26
Kepulauan Bangka Belitung	-	-	0.97	3.14	2.23
Kepulauan Riau	-	-	-	4.95	3.16
DKI Jakarta	3.93	2.42	0.17	1.41	1.11
Jawa Barat	2.66	2.57	2.03	1.90	1.58
Jawa Tengah	1.64	1.18	0.94	0.37	0.82
DI Yogyakarta	1.10	0.57	0.72	1.04	1.20
Jawa Timur	1.49	1.08	0.70	0.76	0.69
Banten	-	-	3.21	2.78	2.30
Bali	1.69	1.18	1.31	2.15	1.24
Nusa Tenggara Barat	2.36	2.15	1.82	1.17	1.40
Nusa Tenggara	1.95	1.79	1.64	2.07	1.71

<sup>3</sup><http://sp2010.bps.go.id/>, diakses pada: 24 September 2015, pukul 11.33WIB.

<sup>4</sup> <http://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1268>, diakses pada: 24 September 2015, pukul 11.26WIB.

Provinsi	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun				
	1971-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2014 <sup>2</sup>
Timor					
Kalimantan Barat	2.31	2.65	2.29	0.91	1.68
Kalimantan Tengah	3.43	3.88	2.99	1.79	2.38
Kalimantan Selatan	2.16	2.32	1.45	1.99	1.87
Kalimantan Timur	5.73	4.42	2.81	3.81	2.64
Sulawesi Utara	2.31	1.60	1.33	1.28	1.17
Sulawesi Tengah	3.86	2.87	2.57	1.95	1.71
Sulawesi Selatan	1.74	1.42	1.49	1.17	1.13
Sulawesi Tenggara	3.09	3.66	3.15	2.08	2.20
Gorontalo	-	-	1.59	2.26	1.65
Sulawesi Barat	-	-	-	2.68	1.95
Maluku	2.88	2.79	0.08	2.80	1.82
Maluku Utara	-	-	0.48	2.47	2.21
Papua Barat	-	-	-	3.71	2.65
Papua	2.67	3.46	3.22	5.39	1.99
<b>INDONESIA</b>	<b>2.31</b>	<b>1.98</b>	<b>1.49</b>	<b>1.49</b>	<b>1.40</b>

\*Data tersebut berdasarkan perhitungan secara persentase

Catatan:

Tidak Termasuk Timor Timur

<sup>1</sup> Rata-rata Laju Pertumbuhan Penduduk per tahun 2000–2010 untuk Aceh dihitung dengan menggunakan data Sensus Penduduk Aceh Nias (SPAN) 2005 dan SP2010

<sup>2</sup> Hasil Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035 (Pertengahan tahun/Juni)

<sup>3</sup> Rata-rata Laju Pertumbuhan Penduduk per tahun 2010–2014 untuk Kalimantan Timur merupakan gabungan antara Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara

Sumber:

- Sensus Penduduk 1971, 1980, 1990, 2000, 2010 dan Sensus Penduduk Antar Sensus (SUPAS) 1995
- Data Dikutip dari Publikasi Statistik Indonesia

Oleh karena pertumbuhan penduduk di Indonesia sangat meningkat, pemerintah dan pengembang rumah susun banyak mendirikan unit-unit rumah susun di daerah kota-kota yang terdapat di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk dapat menampung masyarakat yang ini bertempat tinggal di wilayah kota besar di Indonesia.

Definisi rumah susun menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun, rumah susun dapat diartikan sebagai “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”.

Konsep pembangunan rumah susun yang berada di Indonesia yaitu dengan membangun sebuah bangunan bertingkat yang di dalamnya terdiri dari beberapa unit, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan rumah susun tersebut dapat dimiliki secara terpisah. Unit yang terdapat di dalam satuan rumah susun dapat

dibangun secara horizontal maupun secara vertikal, pembangunan perumahan yang seperti ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin bertempat tinggal di daerah kota dengan cara memperkecil angka penggunaan lahan yang terdapat di daerah-daerah kota besar yang ada di Indonesia.

Di dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun komersil di Indonesia, tidak lepas dari adanya aspek mengenai kesejahteraan sosial. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No 20 Tahun 2011 sebagaimana yang berbunyi: *“Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun”*.

Dari hal ini dapat dilihat bahwa pelaku pengembang pembangunan rumah susun yang ada di Indonesia di dalam membangun dan mengembangkan rumah susun komersil yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi, harus tetap menyediakan bagian sebanyak 20% untuk mendirikan rumah susun umum yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Hal ini ditunjukkan untuk adanya keseimbangan kesejahteraan sosial antara masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi. Dimana tujuan untuk mensejahterakan seluruh masyarakat Indonesia baik yang memiliki penghasilan tinggi maupun penghasilan rendah telah diatur di dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Tahun 1945 tentang Persamaan hak atas pekerjaan dan kehidupan yang

layak, dimana isi Pasalnya berbunyi sebagai berikut “bahwa tiap-tiap warga berhak atas pekerjaan dan penghunian yang layak bagi kemanusiaan”.

Pada praktiknya, pengembangan rumah susun komersil yang terdapat di kota-kota besar di Indonesia, khususnya di daerah Jawa Barat sampai saat ini masih banyak yang belum menyediakan lahan yang diperuntukkan bagi rumah susun umum yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau bisa juga disebut dengan rumah susun sederhana milik yang selanjutnya disebut dengan sebutan rusunami<sup>5</sup>. Baik itu yang berada di dalam lingkungan rumah susun komersil yang didirikannya maupun di lokasi rumah susun yang berada di luar lokasi rumah susun komersil yang didirikannya.

Hal ini tidak sesuai dengan apa yang diatur dan tertuang di dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, yang isinya mengharuskan pihak pengembang yang mendirikan rumah susun komersil harus mendirikan atau menyediakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, baik itu di daerah lokasi rumah susun yang didirikannya maupun di luar lokasi rumah susun yang didirikannya.

Salah satu faktor belum tersignifikasinya praktik pemberian rumah susun umum yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah ini didukung oleh peran pihak pemerintah yang belum tegas bertindak untuk mengawasi penegakkan mengenai peraturan pemberian hak 20% rumah susun komersial bagi masyarakat yang kurang mampu, hal ini dikarenakan belum adanya Peraturan Daerah Jawa Barat yang selanjutnya disebut dengan PERDA

---

<sup>5</sup><https://ciptadestiara.wordpress.com/2014/11/16/perbedaan-antara-rusun-rusunami-dan-rusunawa/>



JABAR khususnya yang secara tegas mengatur tentang peraturan pemberian jatah rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah ini. Hal ini juga ditegaskan oleh pidato wali kota Bandung yaitu bapak Ridwan Kamil yang tertuang di dalam pidato yang berjudul tentang **“RUSUN UNTUK WARGA MISKIN BANDUNG DIJUAL SEPERTIGA HARGA PASAR”** yang diliput oleh koran Kompas pada hari Kamis, 24 Juli 2014 pukul 16:44 WIB.<sup>6</sup> Sehingga dengan hal ini menimbulkan dampak adanya ketidak pastian Hukum yang berjalan di dalam program peraturan pemberian jatah rumah susun bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, didalam pelaksanaan peraturan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011, khususnya di kota-kota besar di Indonesia banyak menemukan kasus yang bertentangan dengan isi peraturan tersebut. Salah satunya adalah kasus yang terjadi pada pihak PT. X selaku pengembang rumah susun di kota Bandung. Di sini pihak PT. X diketahui tidak menjalankan peraturan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, yang dimana pihak PT. X selama kurang lebih lima tahun mendirikan rumah susun komersil yang dimilikinya belum memberikan jatah 20% rumah susun yang dimilikinya kepada masyarakat berpenghasilan rendah, tentu saja hal ini bertentangan dengan isi Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun. Dimana seharusnya pihak PT. X dapat memberikan jatah 20% dari bagian rumah susun yang dimilikinya kepada masyarakat berpenghasilan rendah, dan dimana selaku pihak pemerintah juga seharusnya dapat melakukan pengawasan dan memberikan sanksi yang tegas terhadap pihak

---

<sup>6</sup><http://regional.kompas.com/read/2014/07/24/16440621/Rusun.untuk.Warga.Miskin.Bandung.Dijual.Sepertiga.Harga.Pasar>

pelaku pengembang rumah susun yang tidak menjalankan peraturan tersebut. Pihak pengembang rumah susun yang berkaitan disini tidak bersedia untuk memberitahukan Identitasnya oleh sebab itu disini penulis memberikan inisial kepada pelaku pengembang rumah susun tersebut dengan inisial PT. X.

Tindakan pemerintah yang kurang tegas di dalam penertiban peraturan pemberian jatah 20% rumah susun komersil untuk masyarakat kurang mampu, bertentangan dengan asas *Good Corporate Governance* (Pemerintahan yang baik). Dimana asas *Good Corporate Governance* yang selanjutnya dapat disebut dengan sebutan GCG, menurut Kelompok negara maju (OECD, GCG sendiri memiliki definisi sebagai cara-cara manajemen perusahaan bertanggung jawab pada *shareholder*-nya. Dimana cara untuk pengambilan keputusan di perusahaan haruslah dapat dipertanggungjawabkan, dan keputusan tersebut mampu memberikan nilai tambah bagi *shareholders* lainnya. Khususnya di dalam asas Pertanggungjawaban (*responsibility*) yaitu perwujudan kewajiban organ perusahaan untuk melaporkan kesesuaian pengelolaan perusahaan dengan pengaturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan dan keberhasilan maupun kegagalannya dalam pencapaian visi, misi, tujuan, dan sasaran perusahaan yang telah ditetapkan, dengan kata lain bukan hanya kewajiban hukum tetapi juga kewajiban sosial, bukan hanya pada *normative* tapi juga kode etik. Selain asas pertanggung jawaban permasalahan ini bertentangan dengan asas kewajaran (*fairness*) yaitu keadilan dan kesetaraan di dalam memenuhi hak-hak *stakeholders* yang timbul berdasarkan perjanjian dan

peraturan perundang-undangan yang berlaku, adanya tindakan pengelola perusahaan dalam menempatkan kedudukan para pihak yang setara.<sup>7</sup>

Hal ini dikarenakan oleh pihak perusahaan yaitu pengembang rumah susun dan pihak pemerintah yang belum dapat memberikan atau membangun dan memberikan kepastian hukum terhadap pemberian rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat umum yang berpenghasilan rendah. Sehingga hal ini sampai dengan saat ini masih menimbulkan kesenjangan sosial yang terjadi di antara masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi dengan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dalam penulisan usulan penelitian ini penulis akan membahas mengenai asas kedaulatan yang dituangkan dalam judul: **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENGEMBANG UNTUK MEMBERIKAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DIKAITKAN DENGAN ASAS *GOOD CORPORATE GOVERNANCE* (GCG)”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis mencoba untuk mengidentifikasi permasalahan hukum, sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan kewajiban Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun jika dikaitkan dengan asas *Good Corporate Governance* (GCG).

---

<sup>7</sup><http://lumaguda.blogdetik.com/2011/09/29/shareholder-dan-stakeholder-value-perspective/>

2. Bagaimana sanksi hukum terhadap pihak pengembang rumah susun yang tidak menjalankan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun bila dikaitkan dengan asas *Good Corporate Governance* (GCG).

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun hal yang menjadi tujuan pembahasan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Mengetahui sanksi pengembang rumah susun yang tidak menjalankan peraturan yang tertuang di dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun;
2. Untuk mengkaji dan memahami bagaimana seharusnya peran pemerintah dalam memberikan sanksi terhadap pihak pengembang rumah susun yang tidak menerapkan isi Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun, bila dikaitkan dengan asas *Good Corporate Governance* (GCG).

### **D. Kegunaan Penelitian**

Selain tujuan-tujuan tersebut di atas, penulisan skripsi ini juga diharapkan bermanfaat untuk berbagai hal diantaranya:

1. Secara Teoritis

Secara Teoritis, diangkatnya penulisan Tugas Akhir ini adalah, untuk membantu dan mengembangkan ilmu Hukum Administrasi Negara khususnya dalam asas *Good Corporate Governance* (Pemerintahan yang baik) khususnya

terhadap pengawasan pemerintah dalam pembangunan rumah susun umum yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

2. Memberikan penjelasan Hukum Administrasi Negara khususnya terhadap asas *Good Corporate Governance* (pemerintahan yang baik) terhadap penerapan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang pemberian rumah susun umum yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

3. Secara praktis

Secara praktis, sebagai acuan bagi para praktisi hukum, khususnya dalam penegakkan peraturan untuk memberikan jatah 20% rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

1. Kerangka Teoritis

Kesederajatan berasal dari kata derajat. Dalam kamus besar bahasa Indonesia derajat berarti:

- a. Tingkatan, martabat, pangkat,
- b. Gelar yang diberikan oleh perguruan tinggi kepada mahasiswa yang telah lulus ujian.

Sederajat berarti sama tingkatannya (pangkatnya, kedudukannya) dan kesederajatan berarti perihal kesamaan tingkatan. Dengan demikian konteks kesederajatan disini adalah suatu kondisi dimana dalam perbedaan dan keragaman yang ada pada manusia tetap memiliki satu kedudukan yang sama

dan satu tingkatan hirarki, termasuk perlakuan yang sama dalam bidang apapun tanpa membedakan jenis kelamin, keturunan, kekayaan, suku bangsa, dan lainnya.

Konsep kesetaraan adalah konsep yang dipakai dalam sistem komunisme atau sentralistik dan tentu saja konsep ini bertentangan dengan konsep keragaman. Kesetaraan lebih mengacu pada bagaimana perbedaan yang ada harus hidup serasi dan selaras, tanpa harus meninggalkan identitas perbedaan yang ada pada masing-masing individu tersebut<sup>8</sup>.

## 2. Kerangka Konseptual

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan dengan tegas bahwa negara Indonesia merupakan negara merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Hal ini berarti bahwa hukum mempunyai peran penting dalam pelaksanaan seluruh kegiatan dengan diberlakukan secara nyata yaitu peraturan perundang-undangan. Upaya merealisasi negara berdasarkan hukum dan mewujudkan negara yang berdaulat sehingga hukum harus berkembang mengikuti perkembangan yang terjadi di masyarakat untuk mencapai negara yang berdaulat. Berkaitan dengan hal tersebut perlu adanya pembentukan peraturan dimana harus disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat serta tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan dengan asas kedaulatan negara.

---

<sup>8</sup> Giri Wiloso, Pamerdi, “ dkk. . *“Ilmu Sosial dan Budaya Dasar”*. 2010, Salatiga: Widya Sari, hlm 20

Pasal 25 ayat 1 dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia yang diumumkan oleh majelis umum PBB pada tanggal 10 Desember 1948 melalui resolusi 217 A (III) menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/ duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya.”

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 27 ayat (2) mengatur mengenai persamaan hak atas pekerjaan yang layak, yang berbunyi sebagai berikut:

“bahwa tiap-tiap warga berhak atas pekerjaan dan penghunian yang layak bagi kemanusiaan” sehingga dari sini dapat dilihat bahwa seluruh masyarakat khususnya masyarakat Indonesia berhak untuk mendapatkan pekerjaan dan penghunian yang layak bagi kelangsungan hidupnya”.

Pemikiran dasar dalam penulisan ini merujuk kepada teori hukum yang dikemukakan oleh Mochtar Kusuma-atmadja yang mengemukakan teori hukum pembangunan yang menyebutkan: “hukum tidak hanya kompleks kaidah dan asas yang mengatur, tetapi juga meliputi lembaga-lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan berlakunya hukum itu dalam kenyataan.”<sup>9</sup> Selain itu juga “Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur (tertib);

---

<sup>9</sup> Shidarta, *Mochtar Kusuma-Atmadja dan Teori Hukum Pembangunan Eksistensi dan Implikasi*, Jakarta: Epistema Intitute, 2012, hlm. 19.

hukum berperan melalui bantuan perundang-undangan dan keputusan pengadilan, atau kombinasi keduanya.<sup>10</sup>,

Tujuan penulis mengaitkan isi penulisan karya ilmiah ini dengan teori pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusuma-atmadja ini adalah, dimana untuk menerapkan peraturan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang rumah susun No. 20 tahun 2011 pemerintah daerah sebaiknya ikut mengamati dan memberikan kepastian hukum terhadap pelaku pengembang rumah susun di dalam memberikan jatah 20% untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>11</sup> Suatu metode penelitian dapat menjawab permasalahan yang terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat yang penulis angkat untuk diteliti, yaitu dengan menggunakan aturan perundang-undangan, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin. Dalam penulisan skripsi ini, metode yang digunakan dalam penelitian oleh penulis adalah:

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah metode Yuridis normatif. Pada jenis penelitian yuridis normatif ini menggunakan jenis metode penelitian hukum yang dilakukan secara melihat

---

<sup>10</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum dalam Rangka Pembangunan Nasional* Bandung: Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH Unpad, 1975, hlm. 3-4.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, Ed 1 Cet. 7, 2011, hlm. 35.



implementasi (Undang-Undang) dalam aksinya di setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.<sup>12</sup>

Di dalam metode penulisan yuridis normatif terdapat tiga kategori penulisan, yaitu:

a. *Non judicial Case Study*

Merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

b. *Judicial Case Study*

Pendekatan *judicial case study* ini merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi)

c. *Live Case Study*

Pendekatan *live case study* merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.<sup>13</sup>

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah suatu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Metode pendekatan yang dilakukan dalam penulisan ini adalah pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) sehingga dalam penulisan ini penulis merujuk kepada prinsip-prinsip hukum, prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, meskipun tidak secara eksplisit, konsep dapat juga diketemukan di dalam

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1 Cetakan ke-10 (Sepuluh), Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 6.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 133.

Undang-Undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut penulis harus terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.<sup>14</sup>

### 3. Jenis data

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki yang di dalam penulisan ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan rumah susun dan asas GCG.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus hukum, dan hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik yang berkaitan dengan rumah susun dan asas GCG yang dimana di disini dapat diartikan sebagai asas-asas, dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan rumah susun dan asas GCG.

#### c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2005, hlm. 178.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari, dan mencatat ke dalam penelitian tentang nilai-nilai pembangunan dan pengikatan, asas-asas penyelenggaraan rumah susun, dan norma hukum yang mengatur mengenai penyelenggaraan rumah susun.
- b. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan rumah susun dan asas GCG.
- c. Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas persoalan dan istilah mengenai rumah susun dan asas GCG.

#### 5. Analisis data

Dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan cara analisis kualitatif. Dimana analisis kualitatif ini memiliki pengertian upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan

menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

## **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan karya ilmiah ini terdiri dari 5 bab yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan

### **BAB II : PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP PIHAK PENGEMBANG RUMAH SUSUN DI DALAM MEMBERIKAN JATAH RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DIKAITKAN DENGAN ASAS GOOD CORPORATE GOVERNANCE (GCG)**

Bab ini menyajikan tinjauan umum yang mencakup tentang pengertian, asas-asas hukum yang berkaitan selain itu juga memberitahukan mengenai peran pengembang, tanggung jawab pengembang, serta memberitahukan mengenai pengertian dan tugas pemerintah, di dalam pengawasan dan pemberian kepastian hukum yang berkaitan dengan asas *Good Corporate Governance* (GCG) terhadap peraturan yang mewajibkan pihak pengembang rumah susun komersil untuk memberikan jatah 20% rumah susunnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah

### **BAB III : KEWAJIBAN HUKUM PENGEMBANG RUMAH SUSUN DALAM MEMBERIKAN JATAH RUMAH SUSUN YANG DIPERUNTUKKAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH**

Bab ini akan membahas mengenai struktur hirarki perundang-undangan didalam penegakkan hukum terhadap pihak pengembang rumah susun untuk memberikan jatah 20% rumah susun yang dimilikinya kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang dikaitkan dengan asas GCG. Selain itu juga bab ini menyajikan data dan fakta yang terjadi di tengah-tengah masyarakat terkait dengan pemberian unit rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah

### **BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISA**

Bab ini merupakan pembahasan dan juga analisa terhadap penegakkan kepastian hukum terhadap pemberian jatah unit rumah susun yang dilakukan oleh pengembang rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menyajikan simpulan dan saran dimana simpulan dan saran merupakan jawaban atas identifikasi masalah, sedangkan saran merupakan usulan yang oprasional, konkrit, dan praktis serta merupakan kesinambungan atas identifikasi masalah.