

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan pembangunan nasional di Indonesia ialah untuk menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan isi Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945. Kehidupan masyarakat yang adil dan makmur tidak hanya dapat dilihat dari sisi sandang, pangan, dan papan saja, namun juga harus menjelaskan bagaimana cara untuk mencapai apa yang dicita-citakan serta mewujudkannya dimasa yang akan datang. Usaha guna mewujudkan cita-cita tersebut, tertuang di dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 pada alenia ke-IV *jo* Pasal 28H ayat (1) serta Pasal 33 ayat (3).

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Pada pasal tersebut terdapat kata tempat tinggal yang merupakan salah satu kebutuhan wajib bagi manusia. Tempat tinggal juga dapat berfungsi sebagai suatu sarana untuk membentuk karakter dan kepribadian seperti yang dicita-citakan oleh bangsa Indonesia, dikarenakan apabila kebutuhan dasar lainnya telah terpenuhi sehingga dapat mempercepat pembangunan bangsa. Karakter yang dimaksud disini yaitu berjati diri, mandiri, dan produktif. Dengan alasan tersebut, negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal seperti rumah layak huni yang terjangkau.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan bertujuan guna meningkatkan dan menyetarakan kesejahteraan masyarakat. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan pihak penyelenggara rumah dan perumahan meliputi pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin setiap hak warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Rumah layak huni ialah suatu bangunan rumah yang telah memenuhi persyaratan keselamatan, cukupnya minimum luas bangunan, dan terjaminnya kesehatan penghuni rumah tersebut. Lingkungan sehat, aman, serasi dan teratur merupakan lingkungan yang telah memenuhi syarat penataan ruang, syarat dalam penggunaan tanah, penguasaan atas tanah, serta layaknya suatu prasarana dan sarana di dalam lingkungan tersebut.¹

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal di daerah ibu kota semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dalam suatu wilayah, baik disebabkan oleh perpindahan penduduk (urbanisasi) maupun peningkatan angka kelahiran yang terjadi secara alami. Beberapa tahun kebelakang, pembangunan rumah demi memenuhi kebutuhan, dilakukan secara horizontal yang menyebabkan banyak menggunakan lahan.² Cara pemenuhan kebutuhan rumah yang dilakukan secara horizontal tidak selamanya dapat dilaksanakan, sebab ketersediaan lahan di wilayah ibu kota sangat terbatas. Guna menyelesaikan masalah tersebut, sudah saatnya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dapat dilakukan dengan pembangunan secara vertikal seperti membangun rumah susun. Sesuai dengan pendapat Siswono Yudohusodo, yaitu pembangunan rumah di kota-kota besar yang sangat signifikan diperlukannya penyesuaian dengan budaya yang melekat dengan masyarakat Indonesia.³

¹ Urip Santoso(a), 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hlm. 75

² Urip Santoso(b), 2014, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 401

³ Siswono Yudohusodo, 1991, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, Unit Percetakan Bharakerta, Jakarta, hlm. 27

Guna meningkatkan daya serta hasil guna lahan dalam pembangunan perumahan dan permukiman, juga mengefektifkan penggunaan lahan terutama di wilayah yang padat penduduk, sehingga perlu dilaksanakan penataan ruang agar pemanfaatannya benar-benar dapat dirasakan oleh orang banyak. Disebabkan oleh alasan itulah, Dr. Urip Santoso berpendapat bahwa sasaran pembangunan perumahan dan permukiman di kota-kota besar diutamakan dilakukan secara vertikal atau dikenal dengan rumah susun.⁴ Selain pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan, peremajaan wilayah yang kumuh dan membuka ruang hijau didaerah ibu kota yang sudah padat juga dapat menjadi alasan pembangunan perumahan dan permukiman yang berbentuk vertikal.

Dalam proses pelaksanaan pembangunan rumah susun itu sendiri, haruslah ada sebuah peraturan yang menjadi dasar acuan untuk mempertanggung jawabkan apabila terjadinya penyimpangan. Di Indonesia sendiri awalnya sudah dibentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rumah susun yakni Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Seiring dengan perkembangan zaman, maka dilakukanlah penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan sebelumnya yang berfungsi untuk meng-cover semua masalah yang terkait dengan rumah susun. Guna memenuhi kebutuhan tersebut, maka diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mana peraturan ini merupakan instruksi dari Pasal 46 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan bahwa ketentuan rumah susun diatur dalam undang-undang tersendiri.

Tidak hanya dapat mengurangi penggunaan lahan seperti yang dijelaskan sebelumnya, peruntukan atas pembangunan rumah susun juga dapat dijangkau oleh setiap kalangan, baik itu masyarakat yang berpenghasilan atas, menengah, maupun rendah juga dapat memiliki hunian di rumah susun. Pembangunan suatu rumah susun dapat dilaksanakan oleh

⁴ Urip Santoso(a), 2010, *Op.cit*, hlm. 77

Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas, ataupun warga negara Indonesia yang sifatnya perorangan.⁵ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pasal 17, menjelaskan bahwa sebuah rumah susun dapat dibangun diatas tanah yang bersifat hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Aspek dalam penguasaanya pun juga beragam, baik itu yang bersifat hak milik, pinjam pakai, sewa, atau sewa beli.

Berdasarkan data dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024, cakupan akses pembiayaan perumahan di Indonesia masih belum optimal, diketahui rasio PDB Indonesia masih berada dibawah angka 3 persen (pada tahun 2017). Pembangunan perumahan memerlukan fasilitas pembiayaan seperti adanya subsidi, terutama diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan akan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilakukan melalui salah satunya pembangunan rumah susun umum. Sesuai dalam Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Maka dari itu, pembangunan rumah susun diharapkan dapat mendorong pembangunan perumahan pada kawasan ibu kota mengingat terbatasnya lahan di perkotaan serta dapat meningkatkan kualitas permukiman di suatu wilayah.

Dalam penenuhan hak masyarakat untuk memiliki rumah, pemerintah Kota Padang telah membangun sebuah RUSUNAWA (Rumah Susun Sederhana Sewa) diatas hak pakai atas tanah negara yang berlokasi di Jalan Pasie Jambak, Kelurahan Pasie Nan Tigo, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang. Rusunawa Pasia Nan Tigo telah didirikan pada tahun 2015 dan rampung pada Juli 2018 oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan

⁵ Urip Santoso(b), 2014, *Op.cit*, hlm. 402

Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Rusunawa Pasia Nan Tigo terdiri atas 2 (dua) bangunan utama yakni blok I terdiri atas 4 lantai dengan jumlah kamar sebanyak 90 unit, blok II terdiri dari 5 lantai dengan kamar sebanyak 70 unit. Pembagian hunian di Rusunawa Pasia Nan Tigo terbagi atas 2 (dua) jenis yaitu bagi yang telah berkeluarga dan lajang (khusus perempuan).

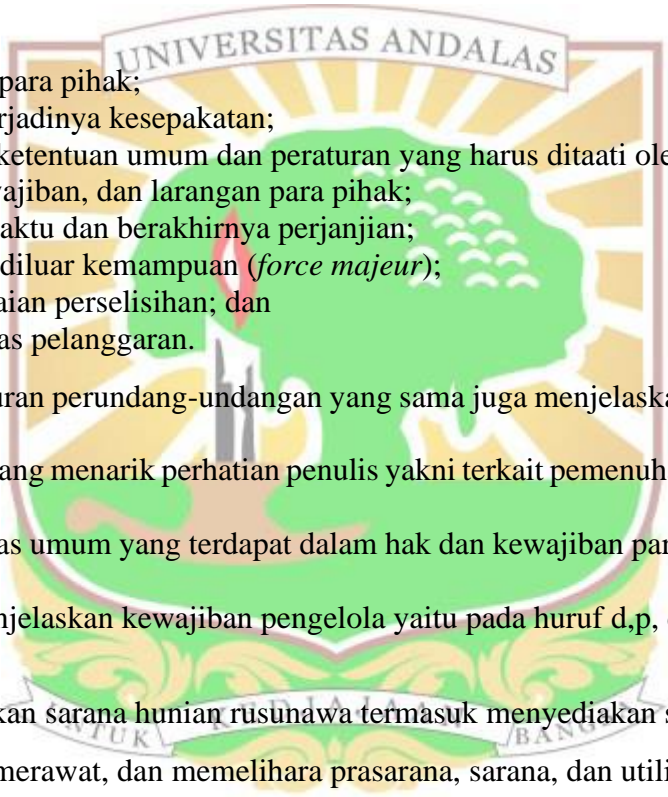
Blok I yang diperuntukan bagi penyewa yang masih lajang tiap lantainya terdiri atas beberapa unit seperti pada lantai 1 terdapat 18 unit, sedangkan pada lantai 2 hingga 4 memiliki 24 unit per masing-masing lantainya. Lain halnya dengan blok I, blok II yang diperuntukan bagi penyewa yang telah berkeluarga, pada lantai 1 memiliki 6 unit saja sedangkan lantai 2 hingga 5 terdapat 16 unit per tiap lantainya. Setiap unit juga telah tersedia seperti almari, meja makan dan kursi tamu, serta sarana penunjang seperti dapur dan kamar mandi.

Pembangunan rusunawa Pasia Nan Tigo tersebut, sesuai dengan yang dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi “Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat”.

Calon penghuni rusunawa Pasia Nan Tigo haruslah penduduk Kota Padang warga negara Indonesia yang termasuk kedalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10/PRT/M/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Dalam peraturan menteri yang sama, pada

Pasal 4 menjelaskan kriteria MBR yang dilihat dari batas penghasilan Rumah Tangga MBR dan penghasilan Rumah Tangga.

Terkait dengan penyewaan suatu satuan unit rumah susun sederhana sewa haruslah ada suatu perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan (pada rusunawa diwakilkan oleh UPT atau Badan Pengelola) dan pihak penyewa. Adapun isi dari perjanjian sewa-menyewa satuan rumah susun sederhana sewa menurut Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yaitu:

- 
- a. Identitas para pihak;
 - b. Waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. Hak, kewajiban, dan larangan para pihak;
 - e. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. Keadaan diluar kemampuan (*force majeure*);
 - g. Penyelesaian perselisihan; dan
 - h. Sanksi atas pelanggaran.

Dalam peraturan perundang-undangan yang sama juga menjelaskan hak dan kewajiban para pihak. Hal yang menarik perhatian penulis yakni terkait pemenuhan fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang terdapat dalam hak dan kewajiban para pihak. Seperti pada Pasal 7 yang menjelaskan kewajiban pengelola yaitu pada huruf d,p, dan q yang berbunyi:

- d) menyediakan sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial
- p) menjaga, merawat, dan memelihara prasarana, sarana, dan utilitas
- q) melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia di kawasan rusunawa.

Serta pada huruf d, e, dan n Pasal 13 terdapat hak pihak penyewa atau penghuni yang terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yaitu:

- d) mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada pihak UPT atau badan pengelola;
- e) mendapat pelayanan atas kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- n) memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi.

Pada dasarnya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berada disuatu lingkungan perumahan berguna dalam mempermudah kegiatan masyarakat yang berada disekitarnya. Hal tersebut juga mendukung terwujudnya lingkungan rumah yang layak huni serta terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah juga dapat menjadi sarana produktif dalam pembentukan manusia yang seutuhnya sesuai dengan apa yang dicita-citakan bangsa, disebabkan oleh telah terpenuhinya kebutuhan utama yaitu tempat tinggal sehingga mempermudah dan mempercepat dalam pembangunan bangsa.

Sebelum diresmikan oleh Walikota Padang, Bapak Mahyeldi Ansharullah, beliau sempat melakukan pengecekan kondisi bangunan serta fasilitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada, dengan batas melengkap prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada yaitu selama kurang dari enam bulan.⁶ Nyatanya, pada saat penulis melakukan pra-penelitian pada Kamis, 9 Juli 2020 masih terdapat beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum yang masih belum selesai dalam pembangunannya atau bahkan belum ada.

Penulis juga telah melakukan observasi ke rusunawa Pasia Nan Tigo dan bertemu dengan Bapak Tarmizi selaku penghuni sekaligus penjaga rusunawa Pasia Nan Tigo, beliau mengatakan bahwa masih terdapat kekurangan beberapa fasilitas umum seperti tempat sampah, pagar pembatas, tempat ibadah, rumah jaga (pos satpam) yang belum rampung, ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, serta lahan parkir.⁷ Beliau juga menyampaikan bahwa mayoritas penghuni dari rusunawa terdiri atas Pasangan Usia Subur (PUS). Pada saat penulis mengunjungi rusunawa Pasia Nan Tigo juga terdapat banyak anak-anak yang berusia dibawah lima tahun, dari hal tersebut juga menambah kekurangan

⁶ Eka Yonavilbia, “Rusunawa di Pasia Nan Tigo, Bantuan Kementerian PUPR bakal diresmikan”, <http://infopublik.id/read/277956/rusunawa-di--pasie-nan-tigo-bantuan-kementerian-pupr-bakal-diresmikan.html>, dikunjungi pada tanggal 25 September 2020 Pukul 23.46

⁷ Hasil observasi dengan Bapak Tarmizi, Penghuni sekaligus Penjaga unit Keluarga Rusunawa Pasia Nan Tigo, pada hari Kamis, 9 Juli 2020, di Rusunawa Pasia Nan Tigo Jln Pasie Jambak Kel. Pasia Nan Tigo

dari fasilitas umum yang tersedia yakni fasilitas pendidikan seperti Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) dan Taman Kanak-Kanak atau yang dikenal dengan (TK).

Ada pula beberapa kekurangan lainnya seperti jalan menuju pintu masuk hingga ke rusunawa Pasia Nan Tigo masih belum berupa aspal, sehingga apabila dalam keadaan hujan, air akan menggenangi jalan menuju rusunawa. Serta belum tersedianya angkutan umum yang dapat mempermudah mobilitas penghuni rusunawa. Terdapatnya beberapa kekurangan fasilitas yang terdapat di rusunawa Pasia Nan Tigo, dapat menghambat pemenuhan kebutuhan penghuninya.

Dalam pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak ada dan/atau belum rampung tersebut merupakan tanggung jawab dari pihak Unit Pengelola Teknis Rusunawa Kota Padang selaku pihak pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang ada di Kota Padang. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menikmati prasarana, sarana, dan utilitas umum yang layak guna sebagaimana mestinya. Suatu lingkungan tempat tinggal yang nyaman, aman dan tenang akan tercipta apabila salah satu aspeknya yaitu prasarana, sarana, dan utilitas yang terpenuhi dalam lingkungan perumahan.

Berdasarkan uraian dan fakta diatas, terdapat ketidaksesuaian antara aspek yang wajib dipenuhi oleh peraturan perundang-undangan dan isi dari perjanjian sewa menyewa satuan rusunawa dengan apa yang ada di lapangan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PIHAK PENGELOLA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) PASIA NAN TIGO DALAM HAL PENGADAAN FASILITAS UMUM”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan sebelumnya, penulis merumuskan tiga rumusan masalah diantaranya:

1. Bagaimana Proses Terjadinya Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo antara Pihak Pengelola dengan Pihak Penyewa?
2. Bagaimana Hak dan Kewajiban Pihak Pengelola dengan Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo?
3. Bagaimana Tanggung Jawab Pihak Pengelola dan Pihak Penyewa dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya sewa menyewa satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo antara pihak pengelola dengan pihak penyewa.
2. Untuk mengetahui bagaimana hak dan kewajiban pihak pengelola dengan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo.
3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab pihak pengelola dan pihak penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo.

D. Manfaat Penelitian

Berangkat dari tiga rumusan masalah diatas, ada beberapa manfaat yang ingin penulis dapatkan. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis adalah manfaat dari penulisan hukum ini berhubungan dengan pengembangan ilmu hukum, seperti:

- a. Hasil dari penelitian ini bagi penulis diharapkan dapat mengaplikasikan dan menambah pengetahuan penulisan dalam bidang hukum perjanjian serta hukum perumahan dan kondominium.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi penulis selanjutnya dalam melakukan penelitian lebih dalam mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa sebuah satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis adalah manfaat dari penulisan hukum ini terkait dengan pemecahan suatu masalah, diantaranya yaitu:

- a. Menjadi suatu metode bagi pihak masyarakat, pemerintah ataupun calon penghuni dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa sebuah satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
- b. Diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi setiap pihak dari berbagai kalangan baik itu individu, masyarakat, penegak hukum, maupun penulis-penulis berikutnya yang ingin memberikan perhatian khusus kepada hukum perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa pada satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum ialah suatu kegiatan ilmiah yang berdasar pada sebuah metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan tujuan untuk mengetahui suatu gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.⁸ Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis empiris yaitu suatu pendekatan dengan menyelidiki hal-hal yang terkait dengan hukum secara langsung serta membandingkan antara norma dengan aturan yang berlaku pelaksanaannya di lapangan. Adapun tahapan yang dilakukan dalam melaksanakan metode yuridis empiris diantaranya:

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 43

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yakni menggambarkan atau mengungkapkan kesesuaian antara kerangka teori dengan kenyataan yang diperoleh dari keadaan di lapangan.⁹ Menggambarkan keadaan yang sebenarnya secara sistematis mengenai bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Pasia Nan Tigo. Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui permasalahan dengan cara menggunakan landasan hukum seperti peraturan yang ada dan sumber hukum lainnya sesuai dengan Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Pasia Nan Tigo

2. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data, sumber data yang terdapat dalam penelitian ini berasal dari:

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penulis melakukan penelitian di instansi terkait seperti Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Padang serta di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo, dengan cara wawancara kepada pihak-pihak yang terkait.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan terhadap buku-buku, karangan ilmiah, serta peraturan perundang-undangan terkait. Penulis mendapatkan bahan penelitian kepustakaan dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta buku-buku dan literatur secara daring.

b. Jenis Data, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu:

1) Data Primer

⁹ Soerjono Soekanto, 1986, *Op.Cit*, hlm.43

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian ke lapangan, dengan kata lain data tersebut berada pada pihak lain yang belum dipastikan untuk diperoleh secara begitu saja, namun dengan cara lain seperti observasi dan wawancara dengan informan.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh berdasarkan data yang sudah ada dari studi kepustakaan dan dokumen yang diperoleh dan berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti:

a) Bahan Hukum Primer

Berasal dari bahan hukum yang sifatnya mengikat,¹⁰ seperti:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- (5) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- (6) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- (7) Peraturan Walikota Padang Nomor 81 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa, Uang Jaminan Sewa, dan Biaya Pelayanan Prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa;

¹⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 31

(8) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

(9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Daerah.

(10) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

(11) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer seperti karya ilmiah, buku referensi yang berkaitan terhadap apa yang penulis teliti, pendapat para ahli hukum, dan karya ilmiah lainnya.¹¹

(1) Berbagai literatur yang berkaitan;

(2) Hasil dari penelitian lapangan; dan

(3) Berbagai media yang memberikan referensi terhadap penelitian ini melalui teori ataupun informasi lain yang lain terkait dengan penelitian ini, seperti internet, perpustakaan, dan lain sebagainya.

3. Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

¹¹ Zainal Asikin Amiruddin, 2004, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 32

- a. Studi Kepustakaan, yaitu memahami dan mempelajari peraturan perundang-undangan, jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku kepustakaan yang berkaitan terhadap permasalahan yang diteliti sebagai sumber penulis dalam melakukan penelitian.
 - b. Wawancara, yaitu cara memperoleh data penelitian melalui lisan dengan bertatap muka serta mengajukan beberapa pertanyaan yang telah direncanakan sebelumnya guna memperoleh jawaban yang sesuai dengan masalah penelitian.¹²
4. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Seluruh data yang telah didapatkan akan dilakukan dengan cara memeriksa kembali data yang berasal dari wawancara, observasi, ataupun dokumentasi untuk mengurangi terjadinya kesalahan dan kekeliruan, biasanya dikenal dengan istilah *editing*. Hasilnya data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan melainkan dilakukan pemilihan data yang dianggap perlu sehingga terciptanya data yang terlebih terstruktur.

b. Analisis Data

Pada penelitian ini bersifat deskriptif analisis, oleh karena itu analisis data yang digunakan ialah analisis kualitatif.¹³ Analisis kualitatif dalam penelitian hukum ialah berdasar kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif serta menjelaskan data-data yang didapatkan dan tidak terganggu dengan angka-angka. Data primer dan data sekunder yang telah didapatkan, akan disusun secara sistematis kemudian ditarik kesimpulan sehingga mendapatkan jawaban terhadap apa yang dipermasalahkan.

¹²Zainal Asikin Amiruddin, 2004, *Op.Cit.*, hlm. 82

¹³Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 177