



Volume: 05
Nomor : 02
Bulan : Mei
Tahun : 2019
http : //ejurnal.pps.ung.ac.id/index.php/AKSARA/index

TINJAUAN SOSIO-YURIDIS PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)

Candra Cuga
Jurusan Pendidikan Guru Sekolah Dasar, Universitas Negeri Gorontalo
candracuga@ung.ac.id

Received: 29 Februari 2019; Revised: 12 April 2019; Accepted: 15 April 2019

ABSTRAK

Pembangunan perumahan Rusunawa kec. Mariso kota Makassar untuk masyarakat kota saat ini, tentu selain memiliki dampak positif dapat pula menimbulkan dampak negatif bagi penataan ruang kota begitupula bagi penghuni itu sendiri. Tentu banyak aspek yang harus ditinjau dari pembangunan Rumah Susun tersebut, termasuk aspek sosio-yuridisnya. Rumah Susun dalam bentuk bagaimana pun bukan masalah, tetapi Rumah Susun sebagai tempat hunian masyarakat punya masalah sosial, ekonomi, dan budaya serta norma hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui adaptasi sosial penghuni, dan bagaimana persepsi, pemahaman dan pelaksanaan aturan hunian Rusunawa. Jenis penelitian ini adalah kualitatif deskriptif, dengan populasi sebanyak 288 kepala keluarga kemudian menggunakan teknik random sampling untuk menentukan sampel yakni 15% sehingga 43 responden. Semua data diperoleh dengan menggunakan teknik observasi, angket, wawancara dan dokumentasi, serta menggunakan analisis deskriptif dan tabulasi data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adaptasi sosial penghuni cenderung lebih lama dibandingkan dengan adaptasi fisik bangunan. Penghuni sudah mampu melakukan komunikasi dengan baik dan telah melakukan kerjasama dengan sesama penghuni dalam menjaga kebersihan lingkungan Rusunawa sebagaimana gaya hidup komunal. Aturan hunian Rusunawa sudah dipahami oleh penghuni, hanya saja masih banyak pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni terutama mengenai tata tertib. Persepsi penghuni terhadap aturan hunian sudah diapresiasi dengan baik oleh penghuni. Namun masih ada sebagian penghuni yang merasa berat atau sulit menjalankan aturan tersebut terutama mengenai biaya sewa.

Kata Kunci: *Sosio-yuridis, penghuni, Rusunawa.*

PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Masyarakat yang adil dan makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan, dan papan saja tetapi justru harus diartikan sebagai cara bersama untuk memutuskan masa depan yang dicita-citakan tersebut. Semangat untuk mewujudkan masa depan Indonesia yang lebih cerah merupakan amanah yang tertuang dalam mukadimah UUD 1945 alinea keempat juncto Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945.

Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 tersebut di atas menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.



Percepatan pembangunan perumahan dan pemukiman serta Rumah Susun tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan perumahan yang layak huni semakin hari semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti: jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa perkeluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang telah dihadapi oleh beberapa daerah di Indonesia, terutama kota-kota besar, seperti: Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan, Makassar dan Semarang. Parlindungan (2001:91) berpendapat bahwa pembangunan Rumah Susun, terutama wilayah perkotaan merupakan suatu kemutlakan sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan tersebut dan permintaan akan papan semakin meningkat.

Hal ini tentu harus mendapat perhatian bagi semua pihak dalam melaksanakan pembangunan Rumah Susun. Sebagaimana diketahui bahwa pembangunan perumahan ini telah dilaksanakan di kota Makassar karena kota tersebut juga termasuk kota yang memiliki kepadatan penduduk dan juga terdiri dari kawasan kumuh sehingga dibangunlah beberapa Rumah Susun. Hanya saja sampai saat ini, hanya jenis Rumah Susun sederhana (Rusunawa) yang sudah dioperasikan, diantaranya Rusunawa di kec. Mariso, Daya dan Unhas sedangkan dijalan Alauddin Makassar sementara perampungan bangunan dan jenis Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) juga dalam proses penyelesaian bangunan (observasi peneliti).

Perlu diketahui bahwa masing-masing Rusunawa di kota Makassar dihuni oleh penghuni yang kompleks jika dilihat dari latar belakang pekerjaan atau profesi, pendidikan dan ekonomi sehingga terdapat ciri khas tersendiri disetiap rumah susun tersebut. Salah satunya adalah Rusunawa di kec. Mariso. Dibandingkan dengan penghuni yang berada di Rusunawa yang lain, Rusunawa di kec. Mariso dihuni oleh masyarakat yang lebih kompleks dilihat dari segi latarbelakang profesi atau pekerjaan (ekonomi) dan latar belakang pendidikan. Hal ini tentu saja berpengaruh terhadap pola interaksi sosial antara penghuni, yang jika tidak ditangani dengan baik akan menimbulkan diskomunikasi antara penghuni yang dapat berujung pada kesenjangan sosial. Beberapa penghuni telah memberi keterangan bahwa sering terjadi keributan oleh sesama penghuni bahkan antara penghuni dan pengelola (observasi peneliti). Yang perlu dicermati adalah mengapa hal tersebut bisa terjadi dan bagaimana cara mengatasinya?

Berdasar fenomena yang telah digambarkan diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait dengan kondisi penghuni Rumah Susun di kec. Mariso Kota Makassar melalui tinjauan sosio-yuridis sehingga tampak kekurangan dan kelebihan akan pemukiman yang dijadikan alternatif oleh pemerintah dalam mengatasi tempat hunian bagi masyarakat, khususnya pada Rusunawa di kec. Mariso Kota Makassar.

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Sosiologis

Aspek Sosial

Masyarakat lapisan bawah tidak mudah menempati rumah hunian bersusun. Masyarakat berpenghasilan rendah ini biasa hidup secara *out door living*. Untuk mengisi waktu luang, biasanya mereka mencari hiburan yang tidak perlu membutuhkan biaya. Satu-satunya hiburan yang tanpa biaya adalah bergaul dengan tetangga dekat. Selain mendatangkan hiburan, berbincang-bincang dengan tetangga, memperkuat persahabatan dan mempererat tingkat kohesif masyarakatnya, sehingga hubungan kemasyarakatan itu rasa mengayomi individu-individu dikala mereka membutuhkan bantuan dan pertolongan. Pola hidup bermasyarakat ini disebut



juga pola hidup komunal. Hariyono (2007:201) mengemukakan bahwa perasaan kohesif sosial pada pola hidup komunal mengisyaratkan kebutuhan mereka akan ruang horizontal daripada vertical. Sebaliknya, pola hidup individual banyak dialami oleh lapisan masyarakat menengah keatas. Mereka biasa hidup secara *indoor living*.

Pola hidup individual ini lebih digerakkan oleh faktor rasional daripada emosional seperti yang terjadi pada masyarakat komunal. Mereka yang memiliki pola hidup individual lebih memiliki alternatif aktivitas yang bervariasi, termasuk aktivitas untuk tinggal rumah bersusun dengan tingkat privasi yang tinggi dan saran/prasarana yang terbatas. Oleh karena itu, usaha membangun Rumah Susun bagi masyarakat yang bersifat komunal perlu dipersiapkan mental secara khusus. Sudyahutomo (2008) berpendapat bahwa rancangan Rumah Susun Indonesia yang berorientasi pada masyarakat menengah ke bawah mengandung tiga prinsip dasar. Hal ini dilakukan berangkat dari keinginan untuk melayani masyarakat, tanpa memaksa harus mengubah pola perilaku mendasar calon penghuni.

Tranformasi Masyarakat Penghuni

Menghuni Rumah Susun dapat melahirkan persepsi tertentu dibandingkan apabila tinggal di rumah kampung. Tinggal di Rumah Susun menimbulkan kenyamanan dan kemajuan. Nilai lebih yang bersifat positif ini dapat dikembangkan lebih lanjut. Hariyono (2007: 204) mengemukakan bahwa ada lima aspek transformasi pada masyarakat untuk mempersiapkan perubahan pola hunian rumah kampung ke pola hunian Rumah Susun sebagai sesuatu yang bisa dibangun secara positif, yaitu persoalan mengubah persepsi, gaya hidup, Sumber Daya Manusia, keguyuban dan urbanisasi.

Tinjauan Yuridis

Mertokoesoemo (1986: 38-39) mengemukakan bahwa setiap hubungan hukum akan tercipta dua segi yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban. Pada satu segi hak memberikan keleluasan pada manusia, sedangkan pada segi yang lain kewajiban memberikan pembatasan atau beban. Demikian pula halnya dalam kerangka hubungan hukum antara penghuni Rumah Susun dengan pengembang ataupun perhimpunan penghuni, penentuan hak dan kewajiban penting artinya. Di katakan penting karena akan membawa pengaruh bagi pelaksanaan pengelolaan bangunan Rumah Susun itu.

Menurut Tondy O. Lubis (1995) bahwa biaya operasional Rumah Susun biasanya meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Gaji dan upah untuk perusahaan/badan pengelola.
- b. Biaya untuk utilitas bagi penggunaan bagian bersama dan benda bersama.
- c. Biaya untuk pembuatan kontrak dengan *cleaning, maintenance*, dan sebagainya.
- d. Kebutuhan rutin (*supplies*)
- e. Biaya kantor
- f. Jasa professional.
- g. Asuransi Kebakaran
- h. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai terbitkannya sertifikat hak milik satuan Rumah Susun.



Hal tersebut adalah beban kolektif yang ditanggung bersama oleh seluruh anggota perhimpunan penghuni. Adapun mengenai mekanisme pembagian beban biaya operasional ini dalam praktik.

Ada biaya lain yang perlu dialokasikan bagi perbaikan Rumah Susun dan penggantian instalasi biasa disebut '*Sinking Fund*' yang perlu mendapat perlindungan hukum agar aman. Hutagalung (1998), mempunyai pendapat yang sifatnya lebih umum dalam kaitannya dengan kewajiban penghuni satuan Rumah Susun sebagai berikut:

- a. Mematuhi tata tertib yang susun oleh perhimpunan penghuni dan telah disahkan dalam rapat serta dimuat dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- b. Membayar iuran pengelolaan (biasa sebut *service charge*) yang biasanya ditentukan permeter persegi, dengan komponennya:
 1. biaya kebersihan;
 2. biaya perawatan dan perbaikan (bisa kelola oleh badan pengelola);
 3. biaya jasa manajer;
 4. biaya personal;
 5. premi asuransi; dan
 6. *Inking fund*.
- c. Memelihara satuan Rumah Susun dan lingkungan sekeliling satuan Rumah Susun

Sedangkan Basuki (1995:22) mengemukakan bahwa yang menjadi hak dari masing-masing penghuni satuan Rumah Susun, sebagaimana telah diuraikan dimuka mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Menempati satuan rumah susun sewa yang dimaksud untuk keperluan tempat tinggal.
2. Menunjuk hak milik satuan Rumah Susun sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan dengan melihat dari status tanah bersama.
3. Berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan kompleks rumah susun sewa.

Jika melihat aturan tentang hunian Rusunawa, pada hakekatnya cukup memadai, sehingga penghuni dan pengelola bisa menerapkan dengan baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengkaji suatu Variabel yang menjadi inti dalam penelitian, variabel yang dimaksud adalah Tinjauan Sosio-Yuridis Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di kec. Mariso kota Makassar. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian sampel. Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah penghuni yang secara administratif bertempat tinggal di Rusunawa kec. Mariso kota Makassar. Jumlah sampel penelitian ditetapkan dengan menggunakan teknik Random Sampling, penetapan sampel diambil 15 % dari 288 kepala keluarga (populasi) sehingga sampel berjumlah 43 kepala keluarga. Pengumpulan dan penelitian ditempuh dengan menggunakan teknik observasi angket, dan dokumentasi (Arikunto, Suharsimi. 2006). Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik dianalisis secara deskriptif dan tabulasi data. Kelompok data yang sifatnya kualitatif dipaparkan secara deskriptif menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan, Sedangkan kelompok data kuantitatif diskor dalam bentuk tabulasi dan dianalisis dengan menggunakan teknik presentase dengan rumus (Tiro, 2004: 242):
$$P = \frac{F}{N} \times 100.$$



HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Adaptasi Sosial

Gambaran mengenai adaptasi sosial pascahuny Rusunawa di kec. Mariso kota Makassar diungkapkan melalui beberapa data. Hal yang pertama akan diketahui adalah berapa lama waktu yang digunakan penghuni untuk melakukan adaptasi sosial.

Tabel 1. Pendapat responden tentang waktu yang dibutuhkan penghuni untuk melakukan adaptasi sosial

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Kurang dari 1 minggu	9	20,93
2.	1 minggu sampai 1 bulan	11	25,58
3.	Lebih dari 1 bulan	23	53,49
Jumlah		43	100

Sumber Data: Hasil analisis data primer

Berdasarkan data yang diperoleh ternyata umumnya responden melakukan adaptasi sosial lebih dari satu bulan dengan persentase 53,49% atau 23 responden sedangkan penghuni yang hanya 1 minggu sampai satu bulan sebanyak 11 orang (25,58%). Ada juga penghuni yang hanya kurang dari 1 minggu melakukan adaptasi. Dengan demikian, adaptasi sosial penghuni rumah susun di kec. Mariso cenderung lebih lama (lebih dari satu bulan). Adaptasi sosial ini berlangsung lebih lama dibandingkan dengan adaptasi fisik bangunan. Umumnya responden mampu melakukan adaptasi fisik bangunan hanya kurang dari 1 minggu dengan persentase 41,86% atau 18 responden sedangkan penghuni yang menggunakan waktu 1 minggu sampai 1 bulan terdapat 11 responden (25,58%) dan penghuni yang menggunakan waktu lebih dari 1 bulan ada 14 responden (32,56%). Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat melalui tabel berikut ini:

Tabel 2. Pendapat responden tentang waktu yang dibutuhkan penghuni melakukan adaptasi fisik bangunan Rusunawa

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Kurang dari satu minggu	18	41,86
2.	1 minggu sampai satu bulan	11	25,58
3.	Lebih dari satu bulan	14	32,56
Jumlah		43	100

Sumber Data: Hasil analisis angket data primer

Selain itu, untuk mengetahui adaptasi sosial penghuni di perumahan ini maka dapat pula dilihat dari keeratn hubungan sesama penghuni dengan memperhatikan perkenalan sesama penghuni Rusunawa di kec. Mariso Kota Makassar.



Umumnya penghuni saling mengenal karena didasarkan pada hubungan persahabatan/pertemanan dengan persentase 65,11% atau 28 responden sedangkan karena didasarkan hubungan keluarga ada 4 responden (9,30%) dan karena hubungan pekerjaan 2 responden (4,65%) sementara responden lainnya menjawab didasarkan karena secara kebetulan berada disamping kanan-kiri atau tetangga terdekat satuan rumah susun yang mereka tempati. Selain itu, juga disebabkan karena masing-masing pernah satu kampung atau tempat tinggal sebelumnya. Kemudian untuk tingkat keeratan hubungan sosial dapat dilihat dari peristiwa kerjasama dengan tetangga. Kerjasama yang dilakukan penghuni Rusunawa ternyata bermacam-macam bentuknya. Dapat digambarkan bahwa umumnya responden melakukan kerjasama dalam hal membersihkan lingkungan sekitar satuan rumah susun yang mereka tempati dengan persentase 63, 41% atau 26 responden. Selain itu, penghuni juga saling meminjam peralatan (barang) antara sesama penghuni dengan persentase 34, 88% atau 15 responden (data primer yang diolah). Kerukunan dan kerjasama yang erat dengan tetangga tampak pula pada kunjungan di antara para penghuni di Rusunawa kec. Mariso. Berdasarkan data yang diperoleh bahwa umumnya penghuni saling mengunjungi karena tetangga sebanyak 33 responden (76,74%) sedangkan karena atas dasar keluarga 2 responden (4,65%) sementara karena teman 5 responden (11,63%). (Data primer yang diolah).

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah apakah setelah golongan ini menempati perumahan susun, dapat melakukan adaptasi atau bahkan akulturasi, yaitu mengubah kebiasaan-kebiasaan, adat istiadat, pola hidup, sesuai dengan tuntutan “kebudayaan” hidup perumahan susun tersebut? Perubahan struktur sosial dan kebudayaan memang tidak bisa berjalan secara drastis atau revolusioner. Disamping memakan waktu yang cukup lama, juga memerlukan pengelolaan sosial (*social engineering*) yang harus benar-benar terarah dan tepat serta pendekatan yang serasi agar tidak menimbulkan “ketegangan sosial” (*social tention*). Karena perubahan itu mengarah kepada hal-hal yang mendasar, yaitu antara lain mengubah bentuk keluarga besar menjadi keluarga kecil, mengubah sifat-sifat yang “irrasional” menja lebih “rasional”, pola konsumsi hidup dari yang cenderung tidak ekonomis menjadi lebih ekonomis (terutama karena harus membayar cicilan atau sewa Rumah Susun). (Sudyahutomo, Mulyono. 2008) Disini hal yang lebih penting adalah, harus dapat tumbuhkan perasaan memiliki (*sense of belonging*) dan rasa tanggung (*sense of responsibility*) terhadap tempat bermukim dan segala fasilitas yang ada dalamnya dan mampu hidup berdampingan (Hariyono, Paulus. 2007).

Hal ini tentu harus diperhatikan oleh penghuni yang berada di Rusunawa kec. Mariso, agat tidak terjadi pelanggaran akan aturan hunian yang bisa mengakibatkan konflik horizontal (sesama penghuni) maupun konflik vertikal (penghuni dengan pengelola). Untuk mengetahui kondisi konkrit yang dialami oleh penghuni terkait keamanan dan ketertibannya. Dapat dilihat dari beberapa hal diantaranya ditemukan keributan. Untuk mengetahui siapa saja yang terlibat dalam keributan tersebut, maka data di bawah ini akan menunjukkan hal tersebut.



Tabel 3. Pendapat responden tentang pihak yang terlibat dalam keributan di Rusunawa

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Sesama penghuni	12	41,37
2.	Penghuni dengan pengelola	3	10,34
3.	Penghuni dengan pihak lain	14	48,27
Jumlah		29	100

Sumber Data: Hasil analisis angket data primer

Data pada tabel 3 tersebut menunjukkan bahwa selain hubungan yang harmonis yang sudah dituliskan diatas, ternyata pernah terjadi keributan yang bisa berujung pada kesenjangan sosial apabila tidak ditangani dengan tepat. Untuk itu, harus diketahui akar persoalannya atau prihal yang melatar belakangi sehingga terjadi demikian.

Berdasarkan data yang dipeoroleh dari hasil wawancara dan observasi bahwa umumnya penghuni sudah pernah melanggar aturan tata tertib, pelanggaran perjanjian sewa menyewa, sedangkan pelanggaran di luar aturan hunian seperti etika bertamu (observasi peneliti). Sementara masalah lainnya seperti kesalah pahaman. Berkaitan dengan penanganan masalah keributan tersebut. Sejauh ini telah ditangani atau diselesaikan dengan cara kekeluargaan/musyawahar dan tidak sedikit juga diselesaikan dengan jalur hukum khususnya yang berkaitan dengan tidak pidana seperti kasus perbuatan mesum (wawancara, R, 24/09).

Dengan demikian persepsi penghuni dan warga lainnya terhadap pengertian Rumah Susun perlu dipersiapkan secara berlanjut dari pemahaman tinggal rumah kampung yang tiap warga bisa berbuat seenaknya menjadi pemahaman yang menuntut perilaku yang etis dengan pola hidup Rumah Susun yang lebih kompleks. Sikap penghuni Rumah Susun yang menuntut sikap kebersamaan yang tinggi perlu ditumbuhkan sejak dini, keterikatan antar penghuni yang satu dengan yang lainnya harus tampak dalam satu kesatuan sistem perumahan yang lebih besar.

Tinjauan Yuridis

Persepsi Penghuni dan Pelaksanaan Aturan Hunian

Hunia Rusunawa secara teoritis sangat mudah, lebih-lebih kalau hanya ditinjau secara fisik teknis saja, tetapi perlu disadari bahwa rumah adalah suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Selain itu rumah merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi, seorang individu diperkenalkan pada norma atau aturan hunian yang mengikat secara langsung bagi penghuni dalam melakukan segala aktivitas di Rumah Susun. Begitu pula yang ada di Rusunawa kec. Mariso Kota Makassar, penghuni diperhadapkan oleh sejumlah aturan hunian seperti perjanjian sewa menyewa dan tata tertib penghuni yang mereka harus patuhi dan laksanakan. Untuk mengetahui sejauhmana pemahaman dan pelaksanaan aturan hunian tersebut dan bagaimana persepsi penghuni terhadap aturan hunian yang diberlakukan di Rusunawa dapat diperhatikan beberapa temuan atau data yang akan ditunjukkan berikut ini:



Tabel 4. Pendapat responden tentang pemahaman penghuni terhadap aturan hunian Rusunawa

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Sangat memahami	17	39,53
2.	Memahami	18	41,86
3.	Cukup memahami	8	18,60
4.	Kurang memahami	0	0
5.	Tidak memahami	0	0
Jumlah		43	100

Sumber Data: Hasil analisis angket data primer

Berdasarkan data pada tabel 4 tersebut, aturan hunian ini diharapkan dapat dijalankan dengan baik oleh penghuni. Salah satu aturan hunian yang di berlakukan dalam pengelolaan Rusunawa di kec. Mariso adalah perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan data yang diperoleh, umumnya penghuni tidak merasa berat menjalankan perjanjian sewa menyewa dengan persentase (79,07%) atau 34 responden, tetapi ada juga responden merasa berat atau sulit menjalankan perjanjian sewa menyewa tersebut dengan persentase (20,93 %) atau 9 responden. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa ini pada dasarnya tidak menjadi masalah bagi penghuni tetapi bukan berarti tidak perlu memperhatikan kembali secara seksama bagian-bagian yang masih dirasa sulit dijalankan oleh sebagian kecil penghuni. Untuk mengetahui hal tersebut, maka dapat diidentifikasi aturan mana yang masih dianggap sulit dijalankan oleh beberapa penghuni tersebut. Setelah dilakukan penelitian ternyata umumnya penghuni yang merasa sulit menjalankan perjanjian tersebut adalah.

Tabel 5. Pendapat responden tentang aturan hunian Rusunawa yang masih dianggap berat atau sulit dijalankan

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Ketentuan umum	1	11,11
2.	Biaya sewa	6	66,66
3.	Larangan-larangan	0	0
4.	Sanksi-sanksi	2	22,22
Jumlah		9	100

Sumber Data: Hasil analisis angket data primer

Berdasar data pada tabel 5 tersebut, aturan hunian yang diberlakukan di Rusunawa dalam hal biaya sewa masih perlu untuk dikaji secara seksama karena secara signifikan masih ada penghuni yang merasa sulit untuk menjalankan aturan tersebut. Selain itu, hunian rumah susun telah diatur secara jelas dalam UU. No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Salah satu pasal yang berkaitan dengan penghunian dan pengelolaan rumah susun adalah pasal 19 ayat (1) yang mewajibkan penghuni untuk membentuk perhimpunan penghuni. Untuk mengetahui apakah penghuni sudah mengetahui akan hal itu, maka dapat dilihat pada data berikut ini:



Tabel 6. Pendapat Responden tentang pengetahuan penghuni terhadap UU. No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

No.	Pendapat/Pernyataan	Frekuensi	
		Absolut	Relatif
1.	Sudah	12	27,91
2.	Belum	31	72,09
Jumlah		43	100

Sumber Data: Hasil analisis angket data primer

Berdasarkan tabel. 6, tampak bahwa umumnya responden belum mengetahui UU. No. 16 Tahun 1985 khususnya pada pasal 19 ayat (1) yang mewajibkan penghuni untuk membentuk perhimpunan yang mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama(Alif, Rizal. 2009).

Perlu diketahui bahwa penghuni yang mengatakan sudah ada perhimpunan tersebut, sebenarnya bukan yang dimaksudkan dalam UU. No. 16 Tahun 1985 karena perhimpunan tersebut tidak berbadan hukum dan tidak memiliki AD/ART sebagaimana dipersyaratkan dalam UU. No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Konkritnya bahwa komunitas tersebut hanyalah sementara karena setelah diidentifikasi oleh peneliti ternyata komunitas tersebut adalah Tim Sukses atau Tim Pemenang salah satu calon Presiden untuk pemilihan umum. (wawancara/26/09). Harus kerangka hubungan hukum antara penghuni Rumah Susun dengan pengembang ataupun perhimpunan penghuni, penentuan hak dan kewajiban penting artinya (Mertokoesoemo, 1986).

PENUTUP

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab terdahulu, ada beberapa hal yang dapat dikemukakan oleh peneliti diantaranya:

Adaptasi sosial penghuni Rusunawa di kecamatan Mariso kota Makassar cenderung lebih lama dibandingkan dengan adaptasi fisik bangunan Rusunawa. Sementara hubungan komunikasi antara sesama penghuni maupun dengan pengelola sudah berjalan dengan baik, meskipun pernah terjadi keributan tetapi dapat diatasi dan diselesaikan. Hubungan kerjasama antara sesama penghunipun terjalin dengan baik terutama dalam menjaga kebersihan lingkungan Rusunawa sebagaimana gaya hidup komunal.

Persepsi penghuni terhadap aturan hunian Rusunawa di kecamatan Mariso kota Makassar sudah diapresiasi dengan baik oleh penghuni. Namun masih ada sebagian penghuni yang merasa sulit menjalankan aturan tersebut terutama mengenai biaya sewa sehingga masih perlu diperhatikan secara seksama oleh kedua belah pihak. Sistem perekrutan penghuni di Rusunawa masih perlu diperjelas syarat-syarat untuk menjadi penghuni, karena masih ada penghuni yang bertempat tinggal di Rusunawa justru sudah mempunyai tempat tinggal dan sudah termasuk golongan masyarakat berpenghasilan tinggi. Disamping itu masih perlu melengkapi aturan tata tertib yang dianggap penting untuk dilakukan seperti aturan etika bertamu.

Aturan hunian Rusunawa sudah dipahami oleh penghuni yang diantaranya mengenai perjanjian sewa menyewa, tata tertib dan aturan hunian lainnya. Hanya saja pemahaman mereka



tidak sejalan dengan pelaksanaan aturan tersebut. Hal ini terjadi karena masih banyak pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni terutama mengenai tata tertib, baik disebabkan oleh sikap acuh penghuni itu sendiri, maupun disebabkan oleh pihak pengelola yang kurang mengontrol penghuni, begitu pula dengan sanksi yang kurang tegas dalam aturan hunian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Alif, Rizal. 2009. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: CV. Nuansa Aulia.
- Anonim. 2007. *Rumah Susun, Sumber Masalah Baru*. (<http://antariksaarticle.blogspot.com>) Diakses pada tanggal 3 Mei 2009
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Basuki, Sunario. 1995. *Masalah Hukum Pembangunan Rumah Susun, Hukum dan Pembangunan*. Jakarta: FHUI.
- Hariyono, Paulus. 2007. *Sosiologi Kota Untuk Arsitek*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harsono, Boedi. 1986. *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).
- Hutagalung, Arie Sukanti. 1994. *Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah- Masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, serta Pengelolaannya*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).
- Hutagalung, Arie Sukanti. 1998. *Condiminium dan Permasalahannya*, Depok FHUI.
- Kuswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Lubis, Tondy O. 1995. *Strata Title The Indonesian Experience a Paper on Strata Title Managemen In Indonesia*. Jakarta: PT Strategindo Forum.
- Mertokoesoemo Soedikno. 1986. *Mengenal Hukum*, Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty
- Parlindungan, A.P.,(2001), *Komentor Atas Undang-undang perumahan dan pemukiman dan Undang-undang rumah susun*. Bandung: Mandar Maju.
- Sudyahutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah: Realita dan Tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Tiro, M. Arif. 2004. *Dasar-dasar Statiska*. Makassar: UNM Press.