

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PENYEDIAAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DITINJAU DARI PERATURAN
MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 7 TAHUN 2022 TENTANG BANTUAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PENYEDIAAN RUMAH
KHUSUS**

(Studi Kasus : Rumah Susun Sederhana Sewa Bener Kota Yogyakarta)



Diajukan oleh:

FELIKSIA ASTRIDAPHIRA TRAMAHARANI

NPM 210514119

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Kenegaraan dan Pemerintahan

Telah disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal

: 29 Juni 2025

B. Hengky Widhi Antoro, S.H., M.H.

Tanda tangan :

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PENYEDIAAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DITINJAU DARI PERATURAN
MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 7 TAHUN 2022 TENTANG BANTUAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PENYEDIAAN RUMAH
KHUSUS**
(Studi Kasus : Rumah Susun Sederhana Sewa Bener Kota Yogyakarta)



Skripsi telah dipertahankan di hadapan

Tim Penguji

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 15 Juli 2025
Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. W. Riawan Tjandra, S. H., M.Hum.

Sekretaris : B. Hengky Widhi Antoro, S.H., M.H.

Anggota : Y. Sri Pudyatmoko, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengesahkan

Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Tj. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang sudah mencurahkan rahmat dan kasih karunia-Nya, sehingga penulisan hukum dengan judul “Penyediaan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022” bisa terselesaikan dengan baik. Penulisan hukum ini merupakan hasil buah pemikiran Penulis dalam mengumpulkan dan mengolah data yang diperoleh dalam rangka mengetahui lebih lanjut terkait Penyediaan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Penulisan hukum ini juga merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh Penulis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulisan hukum ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan, doa, dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bp. B. Hengky Widhi Antoro, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan pendampingan dalam menyusun Penulisan Hukum ini Sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Unit Pelaksana Teknis Rusunawa Bener dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pekerjaan Umum Daerah Kota Yogyakarta yang turut serta membantu dengan memberikan informasi dan materi yang diperlukan guna

penyusunan penulisan hukum ini.

4. Orang tua saya tercinta Pembayun Galih Ratri dan Philipus Pangestu Wibowo yang telah senantiasa memberikan dukungan, doa, kesempatan untuk dapat menempuh pendidikan yang sangat baik, dan memberikan segala yang terbaik untuk penulis.
5. Adik saya tercinta Claudia Keishia. yang telah memberikan bantuan dukungan sepanjang hidup penulis.
6. Yohanes Paulus Nong Bajo yang telah memberikan dukungan dan bantuan sehingga penulis dapat dan mampu menyelesaikan penulisan hukum ini.
7. Sahabat - sahabat penulis yang telah menemani penulis dari awal perkuliahan yaitu Porin, Raka, Rere, Manda, Lina, Adelica, Vivi, Alfon, Brandon.
8. Seluruh jajaran Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang mendidik secara tulus selama di bangku perkuliahan.
9. Semua pihak lainya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu proses penulisan hukum (skripsi) penulis.

Akhir kata penulis sadar bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan Penulisan Hukum ini. Oleh karena itu, penulis meminta maaf jika terdapat kesalahan yang kurang berkenan dan apabila terdapat kritik atau saran, penulis akan menerimanya dengan senang hati.

ABSTRAK

Kebutuhan akan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Yogyakarta menghadapi tantangan serius akibat keterbatasan lahan dan tingginya harga properti. Pemerintah merespons persoalan tersebut dengan membangun rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), salah satunya Rusunawa Bener. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyediaan rumah susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta serta meninjau kesesuaiannya dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 36 Tahun 2019 sebagai *delegate legislation*. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, disertai studi lapangan berupa wawancara dengan Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Bener dan penghuni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyediaan dan pengelolaan Rusunawa Bener telah dilaksanakan sesuai regulasi, terbukti dari proses seleksi penghuni yang ketat, tarif sewa yang terjangkau, dan pengelolaan yang efisien. Namun, masih ditemukan kendala dalam pengelolaan, seperti keterlambatan pembayaran sewa, persoalan internal antar penghuni, serta pengelolaan sampah. Solusi yang diterapkan meliputi penerapan sistem pembayaran digital, pembentukan paguyuban penghuni, serta pengelolaan sampah yang inovatif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Rusunawa Bener merupakan model ideal penyediaan hunian vertikal bagi MBR di perkotaan yang patut direplikasi di daerah lain.

Kata Kunci: Rumah Susun, Subsidi Pemerintah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Rumah Susun Sederhana Sewa.

ABSTRACT

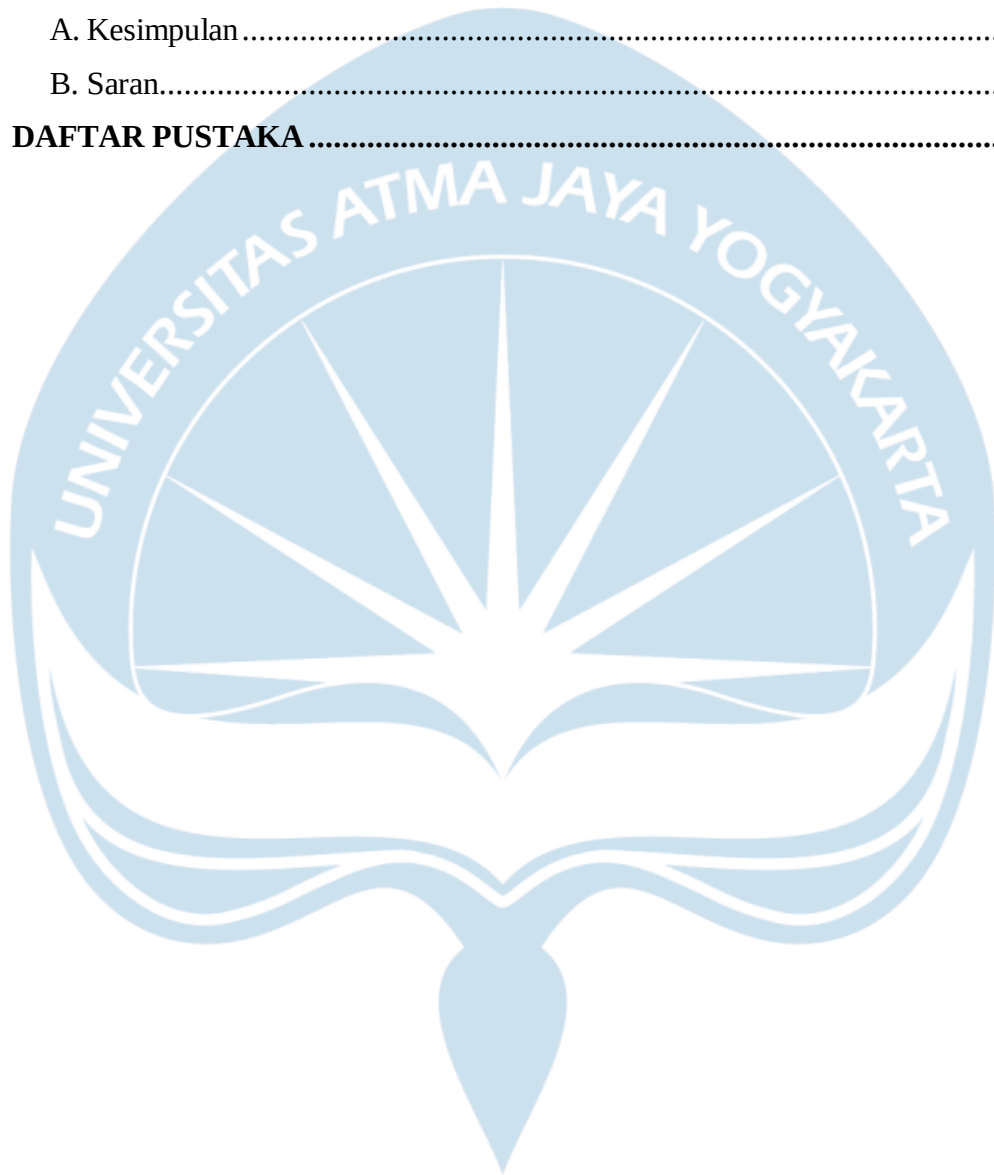
The need for decent housing for low-income people (MBR) in Yogyakarta City faces serious challenges due to limited land and high property prices. The government responded to this problem by building simple rental flats (Rusunawa), one of which is Rusunawa Bener. This study aims to analyze the provision of flats for MBR in Rusunawa Bener, Yogyakarta City and review its compliance with the Regulation of the Minister of PUPR Number 7 of 2022 and the Regulation of the Mayor of Yogyakarta Number 36 of 2019 as delegate legislation. This study uses a normative legal method with a statutory approach, accompanied by field studies in the form of interviews with the Rusunawa Bener Technical Implementation Unit (UPT) and residents. The results of the study show that the provision and management of Rusunawa Bener have been carried out in accordance with regulations, as evidenced by the strict resident selection process, affordable rental rates, and efficient management. However, obstacles are still found in management, such as late rental payments, internal problems between residents, and waste management. The solutions implemented include the implementation of a digital payment system, the formation of resident associations, and innovative waste management. This study concludes that Rusunawa Bener is an ideal model for providing vertical housing for MBR in urban areas that is worthy of being replicated in other areas.

Keywords: *Flats, Government Subsidies, Low Income Community, Simple Rental Flats.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN SKRIPSI	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	11
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Skripsi.....	18
BAB II PEMBAHASAN	20
A. Tinjauan tentang Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022	20
1. Tinjauan tentang Rumah Susun.....	20
2. Tinjauan tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	24
B. Penyediaan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta	26
1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Yogyakarta.....	28
2. Rusunawa Bener untuk MBR di Kota Yogyakarta.....	30
C. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta	37

1. Kendala Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta	38
2. Solusi dari Kendala Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta.....	40
BAB III PENUTUP.....	44
A. Kesimpulan.....	44
B. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA.....	48



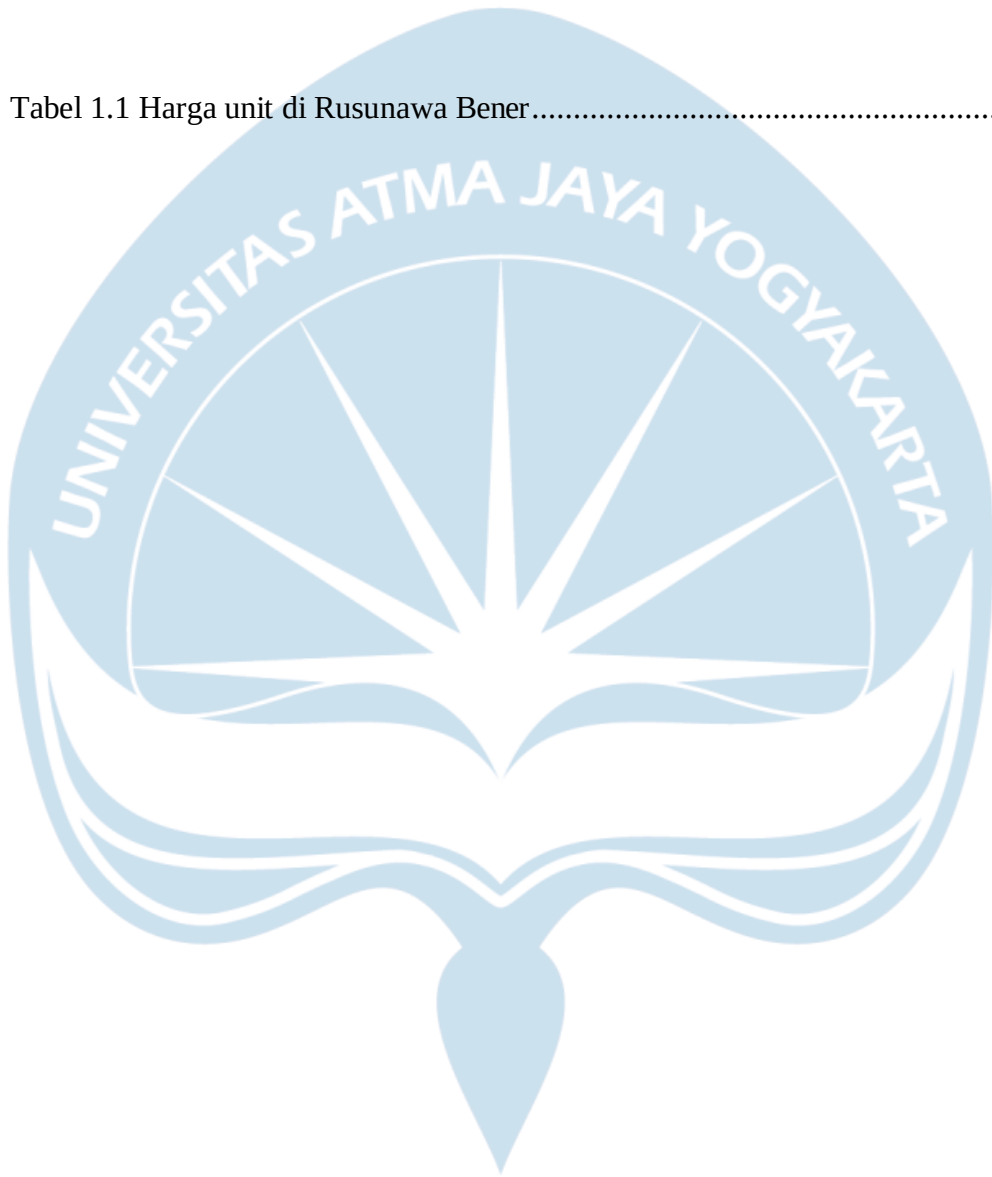
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Gambar Zona Nilai Tanah di Kota Yogyakarta.....	29
Gambar 1.2 Infografis Alur Pendaftaran Calon Penghuni Rusunawa Bener	33



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Harga unit di Rusunawa Bener	33
--	----



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 30-06-2025

Yang menyatakan



Feliksia Astridaphira Tramaharan