

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang mendasar, di samping kebutuhan akan pangan dan sandang.¹ Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat sebuah keluarga berkembang. Pada umumnya, interaksi sosial pertama individu terjadi di lingkungan rumah, yaitu dalam keluarga. Sebagai makhluk sosial, penting adanya hak tempat tinggal. Hak akan tempat tinggal di negara Indonesia tercantum pada Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) pada Pasal 28 H ayat (1) 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.” Ditegaskan kembali pada Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM), Pasal 40 ayat (1) yaitu “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan layak.”

Peningkatan jumlah penduduk menjadikan bangsa Indonesia sebagai negara yang besar, baik didukung dari angka kelahiran ataupun urbanisasi. Pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan keterbatasan lahan yang

¹ Soerjono Soekanto, 2013, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 392.

berdampak pada kurangnya kesempatan masyarakat yang ingin membangun tempat tinggal atau hunian.² Adanya pembangunan fasilitas dan perumahan secara horizontal memperkuat fakta bahwa lahan yang tersedia tidak mampu menampung semua masyarakat Indonesia.³ Keterbatasan lahan tersebut diperlukan solusi yang dapat mengoptimalkan sebidang tanah untuk menjadi tempat tinggal untuk menampung banyak orang bahkan banyak keluarga. Terutama di kota-kota besar seperti Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang merupakan salah satu provinsi di Indonesia dengan luas wilayah mencapai 318.580 hektar dengan jumlah penduduk mencapai 3,74 juta jiwa.⁴ Secara administratif, DIY terdiri atas empat kabupaten dan satu kota, yaitu Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, dan Kota Yogyakarta sebagai pusat pemerintahan serta perekonomian.⁵

Jumlah penduduk yang cukup padat dan luas wilayah yang relatif kecil, menyebabkan DIY memiliki permasalahan tentang keterbatasan lahan untuk hunian terutama untuk warga lokal. Hal ini diperkuat dari adanya data Badan Pusat Statistik Provinsi DIY yang memaparkan bahwa hanya 54% warga lokal Yogyakarta yang tinggal di rumah milik sendiri. Krisis hunian di DIY tidak hanya disebabkan oleh keterbatasan lahan, tetapi juga diperburuk

² Diani Indah, 2022, *Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana di Perkotaan*. Buku Ajar.

³ LKPP, 2022, *Kebijakan Pembangunan Rumah Susun (Rusun)*. Jakarta: Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

⁴ Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, *Analisis Kemiskinan Makro Kota Yogyakarta 2021* (Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta, 2021), diakses pada 8 Februari 2025, <https://yogyakarta.bps.go.id/publication/2021/xx/xx/xxxx/analisis-kemiskinan-makro-kota-yogyakarta-2021.html>.

⁵ *Idle* (diakses 10 Februari 2025)

oleh tingginya harga tanah yang semakin sulit dijangkau oleh masyarakat lokal. Banyak warga asli DIY menghadapi kesulitan dalam membeli atau membangun rumah di daerah asal mereka karena lonjakan harga properti yang signifikan. Kondisi ini semakin diperparah dengan tingkat kemiskinan yang masih cukup tinggi, di mana pada Maret 2024 tercatat 6,26 persen sebesar 28,79 ribu orang.⁶ Akibatnya, banyak masyarakat lokal tidak mampu memiliki hunian yang layak bahkan di daerah asal mereka.

Permasalahan ini tidak hanya dialami oleh kelompok masyarakat miskin, tetapi juga oleh mereka yang berpenghasilan rendah. Masyarakat miskin juga termasuk dalam masyarakat berpenghasilan rendah, walaupun tidak semua masyarakat berpenghasilan rendah masuk kedalam kategori masyarakat miskin. Menurut BPS Kota Yogyakarta, garis kemiskinan di DIY ditetapkan sebesar Rp 686.973 per kapita per bulan.⁷ Rata-rata jumlah anggota rumah tangga miskin sebanyak 4-5 orang, maka batas garis kemiskinan per rumah tangga adalah sekitar Rp2.710.967 per bulan. Penduduk yang memiliki pendapatan di bawah angka ini dikategorikan sebagai masyarakat miskin dan umumnya mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhan dasar seperti pangan, kesehatan, dan pendidikan. Sementara itu, berdasarkan Pasal 6 Peraturan Walikota Kota Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2024, masyarakat yang termasuk dalam kategori MBR adalah mereka yang memiliki penghasilan maksimal Rp 7 juta per bulan bagi

⁶ *Idle* (diakses 10 Maret 2025)

⁷ Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. (2024). *Kemiskinan Kota Yogyakarta Tahun 2024*. Diakses dari <https://jogjakota.bps.go.id> (diakses 15 Maret 2025)

individu yang belum menikah dan Rp 8 juta per bulan bagi individu yang sudah menikah.

Melihat dari perbandingan ini, dapat disimpulkan bahwa MBR mencakup kelompok dengan pendapatan yang lebih tinggi dibanding masyarakat miskin tetapi tetap menghadapi keterbatasan ekonomi, terutama dalam hal kepemilikan rumah dan akses terhadap pembiayaan perumahan. Kelompok ini tetap menghadapi kendala besar dalam memiliki hunian akibat harga tanah dan hunian yang terus meningkat, sementara pendapatan mereka tidak mengalami kenaikan yang sebanding. Oleh karena itu, pemerintah memiliki program pembangunan rumah susun sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini tidak hanya menyediakan tempat tinggal yang lebih terjangkau, tetapi juga memberikan berbagai manfaat lain yang krusial, seperti pemanfaatan lahan yang lebih efisien serta peningkatan kualitas hidup bagi masyarakat yang kesulitan mendapatkan hunian layak.

Guna mendukung program tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 7 Tahun 2022 yang mengatur tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, yang bertujuan untuk membantu MBR untuk memiliki hunian. Salah satu alasan utama dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk meningkatkan akses kepemilikan rumah melalui bantuan subsidi, sehingga masyarakat tidak terbebani dengan kredit perumahan yang terlalu besar. Program ini juga mendukung inisiatif

Sejuta Rumah yang merupakan komitmen pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat, melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), ataupun pihak pengembang seperti Badan Usaha Milik Swasta (BUMS).⁸

Rumah susun dan rumah subsidi tapak merupakan dua solusi hunian yang diberikan pemerintah bagi MBR. Rumah susun menggunakan konsep hunian vertikal, sehingga lebih efisien dalam penggunaan lahan. Sehingga pembangunan Rusunawa juga dapat mengurangi kebutuhan akan lahan dan memungkinkan alokasi tanah untuk keperluan lain seperti konservasi lingkungan, pertanian, bahkan pariwisata. Di sisi lain, rumah subsidi tapak menawarkan hunian dalam bentuk horizontal dengan satu lantai yang memerlukan lahan yang lebih luas. Konsekuensinya, pembangunan rumah tapak sering kali menyebabkan perluasan pemukiman ke daerah pinggiran yang dapat mengurangi ruang terbuka hijau. Oleh karena itu, meskipun keduanya bertujuan menyediakan hunian subsidi dari program pemerintah, rumah susun dirasa lebih cocok untuk wilayah perkotaan dengan lahan terbatas, sedangkan rumah subsidi tapak lebih sesuai untuk daerah dengan ketersediaan lahan yang masih mencukupi.

Pada kesempatan kali ini, penulis membahas subsidi rumah susun untuk MBR karena rumah susun dinilai lebih efektif diterapkan di DIY, khususnya Kota Yogyakarta yang memiliki keterbatasan lahan. Rumah susun

⁸ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 78 (diakses 8 Februari 2025)

dinilai dapat menjadi alternatif yang tepat untuk mengatasi keterbatasan lahan dan kurangnya pemukiman untuk penduduk.⁹ Rumah Susun yang dipilih oleh penulis adalah Rumah Susun Umum yang diperuntukkan kepada MBR, yaitu Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bener Kodya Yogyakarta tepatnya di Kecamatan Tegalrejo, Kabupaten Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikelola oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. Menilik dari permasalahan tentang keterbatasan lahan dan bagaimana pemerintah menanggapi dengan program yang memiliki manfaat dan tepat sasaran. Maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“PENYEDIAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI PUPR NOMOR 7 TAHUN 2022 TENTANG BANTUAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PENYEDIAAN RUMAH KHUSUS”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penyediaan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta ditinjau dari Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 ?
2. Apakah Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta?

⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 162

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang penulis angkat, tujuan dari penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta;
2. Mengetahui Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan dan harapan dapat memberikan manfaat, baik manfaat dari segi teoritis maupun manfaat dari segi praktis:

1. Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan agar bisa bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan kepada masyarakat luas pada umumnya, terkait pelaksanaan konkrit dari penyediaan Rusunawa Bener Kota Yogyakarta untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi mengenai kendala beserta dengan solusi dalam Pelaksanaan Penyediaan Rumah Susun bagi MBR di Rusunawa Bener Kota Yogyakarta dari Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Hukum yang berjudul “Penyediaan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022” adalah

murni dilakukan oleh penulis dengan mendasari pada buku, literasi, peraturan perundang undangan yang berlaku serta fakta-fakta yang terjadi di masyarakat sebagai acuan informasi guna tercapainya penulisan karya tulis yang objektif. Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan dengan penelitian yang penulis lakukan. Berikut penelitian terlebih dahulu yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini:

1. Erra Karyasti Dwi Karunia, Program Studi Ilmu Pemerintahan Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa “APMD”¹

a. Judul : Peran Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Dalam Pengelolaan Rusunawa Dabag, Condongcatur, Depok, Sleman

b. Rumusan Masalah :

Bagaimana Bentuk Peran Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Dalam Pengelolaan Rusunawa Dabag Condongcatur Depok Sleman.

c. Kesimpulan :

Hasil dari penelitian tersebut adalah gambaran mengenai Peran Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Dalam Pengelolaan Rusunawa Dabag Condongcatur, Depok, Sleman apakah dalam fakta lapangannya pengelolaan Rusunawa tersebut sudah tepat sasaran atau belum. Terutama pada persyaratan yang harus dipenuhi apakah sudah sesuai pada Undang – Undang.

Perbedaan dari skripsi pembanding dengan skripsi yang disusun terletak pada letak kabupaten dan UPT Rusunawa yang

¹ Erra Karyasti dan Dwi Karunia, *Peran Pemerintah Kabupaten Sleman dalam Pengelolaan Rusunawa Dabag, Condong Catur Depok Sleman (Suatu Penelitian Deskriptif Kualitatif di Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)* (Skripsi, Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa "APMD" Yogyakarta, 2016), <http://repo.apmd.ac.id/id/eprint/313>.

diteliti. Skripsi pembanding menggunakan Rusunawa Dabag yang terletak pada Kabupaten Sleman sedangkan skripsi yang disusun menggunakan Rusunawa Bener yang terletak pada Kabupaten Kota Yogyakarta.

2. Roswiyanti, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto²

a. Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Hak – Hak Penghuni Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Pandanarang Di Kabupaten Cilacap

b. Rumusan Masalah :

Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa hunian satuan rumah susun Pandanarang di Kabupaten Cilacap dan bagaimana tanggung jawab Pengelola terhadap hak – hak penyewa hunian rumah susun yang tidak terpenuhi?

c. Kesimpulan :

Hasil dari penelitian tersebut adalah hak dan kewajiban para Penghuni satuan rumah susun Pandanarang di Kabupaten Cilacap beserta fakta di lapangan. Selain itu peran Pengelola terhadap hak para Penghuni serta solusi yang dapat diberikan untuk menghadapi permasalahan hak dan kewajiban Penghuni.

Perbedaan dari skripsi pembanding dengan skripsi yang disusun selain berbeda dari letak Rumah susun yang diteliti adalah pada lingkup permasalahannya. Skripsi pembanding

² Roswiyanti, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Penghuni Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Pandanarang di Kabupaten Cilacap* (Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Purwokerto, 2020), <https://repository.ump.ac.id/9985/>.

menggunakan permasalahan hak para Penghuni dan tanggung jawab Pengelola, sedangkan skripsi yang disusun menggunakan permasalahan pengelolaan beserta dengan solusi jika terdapat permasalahan sedangkan skripsi yang disusun menggunakan permasalahan bentuk penyediaan rusun serta syarat dan ketentuan ditinjau dari Undang Undang tertentu.

3. Fiani, Anindiya Anggini Risti (2024), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Salatiga³

a. Judul : Praktik Sewa Menyewa Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa) Perspektif Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11 Tahun 2016 Dan Mashlahah

b. Rumusan Masalah :

1) Bagaimana praktik sewa menyewa rusunawa di Rusunawa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang?

2) Bagaimana sewa menyewa rusunawa di Rusunawa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang perspektif Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11 Tahun 2016?

c. Kesimpulan :

Hasil dari Penelitian tersebut adalah Pelaksanaan sewa menyewa rusunawa di Rusunawa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang belum sepenuhnya memenuhi ketentuan yang telah ditentukan, hal ini mengenai jangka waktu penghuni dapat

³ Ririn Risti Yulianingsih, *Implementasi Kebijakan Pemerintah dalam Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) Kalibening Salatiga* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Salatiga, 2022), <http://e-repository.perpus.uinsalatiga.ac.id/20398/>.

tinggal di rusunawa. Selain itu, praktek sewa menyewa juga bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi “Jangka waktu perjanjian sewa menyewa paling sedikit 6 (enam) bulan dan paling lama 3 (tiga) tahun serta dapat diperpanjang 1 (satu) kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) tahun”. Sehingga penghuni rusunawa dapat tinggal di Rusunawa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang paling lama 6 tahun, tetapi kenyataannya masih terdapat penghuni yang tinggal lebih dari 6 tahun.

Perbedaan dari skripsi pembanding dengan skripsi yang disusun adalah dari lingkup penelitiannya. Skripsi pembanding menggunakan lingkup praktek sewa menyewa rumah susun yang ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11 Tahun 2016, sedangkan skripsi yang disusun menggunakan lingkup penyediaan rumah susun ditinjau dari Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022.

F. Batasan Konsep

1. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan Pemerintah pada hakikatnya merupakan kebijakan yang ditujukan untuk publik dalam pengertian yang seluas-luasnya, baik dilakukan secara langsung maupun tidak langsung, yang tercermin pada berbagai dimensi kehidupan publik.¹⁰ Kebijakan Pemerintah mencakup

¹⁰ Ali, F., & Alam, A. S. (2022). *Studi Kebijakan Pemerintah*. Jakarta: Penerbit Akademika.

berbagai tindakan yang dirancang dan diimplementasikan oleh pemerintah untuk mengatasi masalah-masalah publik dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Melalui sektor Ekonomi, Sosial, Lingkungan, dan Keamanan.

Kebijakan Ekonomi contohnya Pajak, Perdagangan Internasional, dan lain-lain. Kebijakan Sosial untuk menunjang kesejahteraan masyarakat melalui bidang kesehatan, perumahan, pendidikan. Contohnya Subsidi Pendidikan, Jaminan Kesehatan, Bantuan Sosial, dan lain-lain. Selanjutnya Kebijakan Lingkungan yang melingkupi pengelolaan sumber daya alam, pengelolaan sampah, pengendalian polusi, emisi kendaraan, sampai ke perlindungan hutan. Lalu, Kebijakan Keamanan melalui bidang pertahanan, kepolisian, penanggulangan terorisme.¹¹

2. Rumah Susun

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan, rumah susun adalah gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga) atau flat. Menurut Para Ahli Rumah Susun, Santoso: "Rumah susun adalah solusi perumahan yang dikembangkan dalam bentuk bangunan bertingkat dengan unit-unit hunian yang memiliki akses terhadap fasilitas bersama seperti tangga,

¹¹ Universitas Islam An Nur Lampung, "Kebijakan Pemerintah: Pengertian, Jenis, Proses, Dampak, dan Tantangannya," 14 Juni 2024, <https://an-nur.ac.id/kebijakan-pemerintah-pengertian-2025>)

[jenis-proses-dampak-dan-tantangannya/#Pengertian_Kebijakan_Pemerintah](#). (diakses 10 Juni



lift, dan ruang komunal.”¹² Isdaryanti: “Rumah susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik secara 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.”¹³

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menjelaskan Rumah susun adalah 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. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

¹² Santoso, D. 2010. *Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

¹³ Isdaryanti, 2016. *Analisis Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana*. Studi Kasus Rusunawa Di Desa Tamana Banguntapan Bantul Yogyakarta.

Rumah Susun yang dimaksud adalah Rumah Susun Umum yang disediakan oleh pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi, dan kepemilikannya tetap berada di tangan pemerintah atau badan hukum yang bertanggung jawab atas pengelolaan. Terkhusus Rumah Susun Sederhana Sewa, yang dibangun oleh pemerintah atau badan usaha untuk disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan harga yang terjangkau. Rusunawa merupakan bagian dari kebijakan perumahan nasional untuk mengatasi masalah perumahan di daerah perkotaan dengan populasi tinggi yang bertujuan untuk menyediakan hunian yang layak bagi warga yang belum mampu membeli rumah sendiri, terutama di daerah perkotaan dengan keterbatasan lahan.¹⁴

3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR merujuk pada kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi sehingga sulit untuk mengakses perumahan layak secara mandiri tanpa bantuan pemerintah atau subsidi. Biasanya terdiri dari pekerja sektor informal, buruh, petani, nelayan, dan pegawai dengan gaji kecil sehingga tidak memiliki aset lain. Masyarakat Berpenghasilan Rendah disini yang berdomisili di DIY khususnya Kabupaten Kota Yogyakarta, yang memiliki minimal serta maksimal penghasilan diukur berdasarkan Upah Minimum Provinsi dan Upah Minimum Kabupaten.

¹⁴ Medcom.id, "Aturan Bantuan Perumahan Disederhanakan," 13 Maret 2023, <https://www.medcom.id/properti/news-properti/ybDXLaPb-aturan-bantuan-perumahan-disederhanakan>. (diakses 16 Juni 2025)

4. Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa untuk MBR

Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa untuk MBR merupakan upaya pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi tertentu. Biasanya untuk MBR yang berkewarganegaraan Indonesia dan belum memiliki rumah pribadi.

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022

Peraturan Menteri adalah peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan.¹⁵ Peraturan ini diakui sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, selama diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan yang diberikan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Peraturan Menteri termasuk dalam kategori peraturan perundang-undangan yang diakui keberadaannya dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Terkhusus Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus yang memaparkan persyaratan pengajuan

¹⁵ Budi Santoso, "Peran Mahkamah Konstitusi dalam Perlindungan Hak Asasi Manusia," *Jurnal Konstitusi* 12, no. 1 (2024): 45-60, <https://jurnalkonstitusi.mkri.id/index.php/jk/article/download/1947/pdf>. (diakses 28 Februari 2025)

penyediaan rumah susun hingga pengelolaan rumah susun bagi masyarakat tertentu, terutama rumah susun umum untuk MBR dengan teknis persyaratan dan tahapan seleksi untuk mendapatkan rumah susun.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang berfokus pada studi dokumen hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan doktrin hukum. Menggunakan peraturan perundang-undangan berupa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 yang secara garis besar memaparkan mengatur tentang rumah susun yang layak dan terjangkau bagi masyarakat Indonesia dan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang aman, sehat, dan harmonis, penulis juga mencantumkan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 sebagai peraturan yang lebih tinggi. Jenis Penelitian normatif menggunakan Data Sekunder yaitu menurut sudut pandang hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif yang sering disebut sebagai pendekatan doktrinal karena berusaha menelaah hukum sebagai norma yang berlaku. Menurut Peter Mahmud Marzuki, Pendekatan Penelitian meliputi: Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach); Pendekatan Kasus (Case

Approach); Pendekatan Historis (Historical Approach); Pendekatan Perbandingan (Comparative Approach); Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach).¹⁶

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji kebijakan hukum yang berlaku yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*) dari Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 36 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik Pemerintah Kota Yogyakarta.

3. Data

Data dari penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus. Ditambah dengan pendapat hukum menurut para ahli dan asas-asas hukum yang berkaitan.

4. Pengumpulan Data

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder.
- b. Wawancara dengan narasumber, dalam penulisan ini adalah Petugas

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hal. 87 – 91

Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Bener yang bertanggung-jawab dibawah DPUPKP (Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman) Pemerintah Kota Yogyakarta.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka dengan melalui analisis kualitatif. Ini berarti data diuraikan secara sistematis dan logis untuk menentukan penyelesaian masalah. kemudian, dibarengi dengan penalaran, kesimpulan deduktif ditarik dari hal-hal umum ke hal-hal khusus.

