

Tanggung Jawab Pihak Pengelola Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun (RUSUNAWA) Dalam Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Pasia Nan Tigo

Andalusia

Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

Corresponding Author: andalusia.boerma@gmail.com

Info Artikel

Direvisi: 14-08-2026

Diterima: 12-09-2026

Diterbitkan: 28-09-2026

Kata Kunci:

Rusunawa; Perjanjian Sewa; Penyewa; Pengelola; Fasilitas Umum; Pasia Nan Tigo.

Abstrak

Peningkatan kebutuhan hunian di wilayah perkotaan dan keterbatasan lahan mendorong pembangunan perumahan secara vertikal melalui Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Dalam pelaksanaan sewa Rusunawa, hubungan hukum antara pengelola dan penyewa menimbulkan persoalan, khususnya mengenai keseimbangan hak dan kewajiban serta tanggung jawab pengelola terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa Rusunawa dan tanggung jawab pengelola terhadap penyediaan serta pemeliharaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada Rusunawa Pasia Nan Tigo Kota Padang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif dengan analisis data secara kualitatif. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa posisi penyewa memiliki daya tawar yang lebih rendah dibandingkan pengelola karena substansi perjanjian sewa telah ditentukan terlebih dahulu oleh pengelola tanpa memberikan ruang negosiasi yang memadai kepada penyewa. Penyewa pada dasarnya hanya menerima ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Selanjutnya, tanggung jawab pengelola terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kewajiban hukum yang berkaitan langsung dengan pemenuhan hak penyewa atas hunian dan lingkungan yang layak. Pada Rusunawa Pasia Nan Tigo ditemukan adanya kesenjangan antara tanggung jawab normatif pengelola dan kondisi faktual, antara lain belum optimalnya penyediaan ruang terbuka hijau dan penerangan jalan. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh keterbatasan pemeliharaan, anggaran, serta partisipasi penghuni. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pelaksanaan kewajiban pengelola dan pemenuhan hak penyewa agar penyelenggaraan Rusunawa dapat berjalan secara optimal.

Abstract

The increasing demand for housing in urban areas and the limited availability of land have encouraged the development of vertical housing through Simple Rental Flats (Rumah Susun Sederhana Sewa or Rusunawa). In the implementation of Rusunawa rental arrangements, legal issues may arise concerning the balance of rights and obligations between managers and tenants, as well as the manager's responsibility for public and social facilities. This study aims to analyze the legal position of the parties in the Rusunawa rental agreement and the manager's responsibility for the provision and maintenance of public and social facilities at Pasia Nan Tigo Rusunawa, Padang City. This study employs a normative juridical method with a prescriptive approach and qualitative data analysis. The approaches used include the statutory approach, conceptual approach, and analytical approach. The findings indicate that tenants have a weaker bargaining position than managers because the substance of the rental agreement is predetermined by the manager without providing adequate opportunity for negotiation by the tenants. In practice, tenants are generally placed in a position of accepting the provisions established in the agreement. Furthermore, the manager's responsibility for public and social facilities constitutes a legal obligation directly related to the fulfillment of tenants' rights to adequate housing and a proper residential environment. At Pasia Nan Tigo Rusunawa, a gap was identified between the manager's normative responsibilities and the factual conditions, particularly regarding the inadequate provision of green open spaces and street lighting. These conditions are influenced by limitations in maintenance, budget availability, and resident participation. Therefore, strengthening the implementation of the manager's obligations and the fulfillment of tenants' rights is necessary to ensure the effective management and provision of adequate housing through Rusunawa.

Keywords:

Rusunawa; Rental Agreement; Tenant; Manager; Public Facilities; Pasia Nan Tigo.

Pendahuluan

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) UUD 1945.

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 berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Dengan alasan tersebut, negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal seperti rumah layak huni yang terjangkau.

Penyelenggara 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 tersebut¹.

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 lahan². 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 Indonesia³.

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 yang diutamakan dilakukan secara vertikal atau dikenal dengan rumah susun⁴. Selama Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan, peremajaan wilayah yang kumuh dan membuka ruang hijau di daerah 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

¹ Urip Santoso, 2010, “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Group, Jakarta.hlm.75

² Urip Santoso, 2014, “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Group, Jakarta.hlm.401

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

⁴ Urip Santoso, 2010, Op.Cit. hlm.77

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 Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas, ataupun warga negara Indonesia yang sifatnya perorangan⁵. 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 diatas 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 dengan 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 pemenuhan 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 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 unit ini 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

⁵ Urip Santoso, 2014, Op. Cit.hlm.402

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 penyewa suatu satuan unit rumah susun sederhana sewa haruslah ada suatu perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewa (pada rusunawa diwakilkan oleh UPT atau Badan Pengelola) dan pihak penyewa. Pada dasarnya prasaranan, 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. Pada faktanya pada Rusunawa Pasia Nan Tigo masih terdapat beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum yang masih belum selesai dalam Pembangunan bahkan belum rampungnya ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga serta lahan parkir. Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul "Tanggung Jawab Pihak Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasia Nan Tigo Dalam Hal Pengadaaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial".

Metode Penelitian

Penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum yuridis normative (*doctrinal research*) atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti, terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Bahan tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik Kesimpulan dalam hubungannya pada masalah yang diteliti. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statues approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan analitis (*Analytical approach*).

Hasil Penelitian dan Pembahasa

Hak dan Kewajiban Pihak Pengelola dan Penyewa dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial ?

Keberadaan Rumah susun yang dihadirkan oleh pemerintah merupakan suatu solusi bagi Masyarakat yang sulit mendapatkan tempat tinggal yang layak akibat pendapatannya yang rendah atau Masyarakat yang berpenghasilan rendah di suatu perkotaan. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa terdapat 3 (tiga) kategori atau jenis rumah susun meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Khusus untuk Masyarakat yang berpenghasilan rendah, peruntukan rumah susun pada kategori rumah susun umum yang menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu "*Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat berpenghasilan rendah*"⁶.

Keberhasilan program rumah susun bagi Masyarakat berpenghasilan rendah tidak hanya bergantung pada ketersediaan unit hunian. Pengelolaan yang efektif menjadi kunci utama untuk memastikan Rusunawa menjadi lingkungan yang nyaman, aman, dan berkelanjutan bagi penghuni, bukan sekadar tumpukan bangunan vertikal. Salah satu penentu keberhasilan dalam pengelolaan rumah susun yang efektif adalah keberadaan fasilitas umum dan sosial yang memadai. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sudah

⁶ Pasal 1 angka 7

mengamanatkan bahwa

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk⁷:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Telah diaturnya mengenai penyelenggaraan rumah susun merupakan suatu komponen vital yang menunjang kualitas hidup penyewa di Rusunawa khususnya keberadaan fasilitas umum dan sosial. Keberadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan komponen vital yang menunjang kualitas hidup di Rusunawa. Fasilitas ini bukan sekedar pelengkap, melainkan sarana esensial untuk aktivitas sehari-hari, interaksi sosial, dan pembentukan komunitas yang solid. Oleh karena itu, ketersediaan dan kondisi fasilitas tersebut secara langsung mencerminkan tingkat kelayakan huni sebuah Rusunawa bagi para penyewa. Bukti bahwa fasilitas umum maupun fasilitas sosial bukan hanya sekedar pelengkap, tetapi merupakan amanat dari ketentuan perundang-undangan mengenai Rumah susun dalam menyelenggarakan rumah susun harus mengutamakan salah satunya "*menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan*"⁸.

1. Konsep Hak dan Kewajiban Pengelola dan Penyewa dalam Penyelenggaran Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Pada umumnya peruntukan rumah susun yang dihadirkan oleh pemerintah kepada Masyarakat yang berpenghasilan rendah sifatnya sewa menyewa. Konsep sistem sewa menyewa bagi penghuni berpenghasilan rendah agar mereka memiliki batu loncatan untuk dapat mengumpulkan modal, tidak terbebani biaya kepemilikan, dan mencegah unit rumah susun jatuh kepada pihak yang salah. Hubungan hukum antara pihak pengelola dan penyewa didasarkan pada suatu perjanjian sewa menyewa. Dokumen hukum seperti perjanjian sewa menyewa rumah susun ini memuat hak dan kewajiban yang wajib dipatuhi oleh kedua belah pihak selama jangka waktu sewa berjalan. Bagi para Penghuni sebagai penyewa, pemahaman isi dari perjanjian tersebut menjadi suatu hal yang penting dan krusial untuk tetap melindungi hak-hak yang penghuni terima selama di Rusunawa tersebut.

Pada umumnya, terdapat hak esensial bagi penyewa rusunawa yang dilindungi oleh hukum meliputi menempati unit hunian, menggunakan fasilitas bersama, mendapatkan rasa

⁷ Pasal 3

⁸ Pasal 3 huruf b

aman dan lingkungan layak, dan menyampaikan keluhan dan saran kepada pengelola⁹. Di dalam perjanjian sewa rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat¹⁰. Pengelola adalah wakil Pemerintah setempat dan penyewa adalah masyarakat umum¹¹. Pengelola menjalankan tugas pengelolaan berdasarkan peraturan perundangan. Dengan demikian maka materi perjanjian sewa Rusunawa diadakan tidak atas kesepakatan pengelola dan penyewa, melainkan atas inisiatif pengelola dalam rangka menjalankan peraturan perundang-undangan dan penyewa Rusunawa hanya berkesempatan menyetujui perjanjian sewa tersebut atau tidak. Penulis menganalisa bahwa posisi penyewa lebih rendah daya tawarnya dibandingkan pengelola dalam menentukan hak dan kewajiban yang akan dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian sewa menyewa pada rusunawa tidak sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu Pasal 2 huruf H "*keserasian dan keseimbangan*", karena dalam materi perjanjian sudah ditentukan diawal oleh pengelola tanpa ada kesepakatan penyewa dan penyewa hanya bersifat menyetujui dari perjanjian tersebut.

Pada dasarnya, perjanjian sewa harus mencantumkan secara spesifik mengenai tanggung jawab pengelola dalam pengelolaan fasilitas. Ini termasuk rincian tentang pemeliharaan, keamanan, dan kebersihan fasilitas umum serta fasilitas sosial yang tersedia. Ketentuan yang jelas memberikan kepastian hukum bagi penyewa dan menjadi dasar untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak pengelola apabila terjadi kelalaian di kemudian hari.

Fasilitas umum dan sosial (fasum-fasos) bukanlah sekadar elemen pelengkap dalam sebuah Rusunawa, melainkan fondasi utama penunjang kehidupan sehari-hari penghuninya. Ketersediaan fasilitas seperti air bersih, listrik yang stabil, area bermain anak, dan tempat ibadah secara langsung memengaruhi kualitas hidup para penyewa. Tanpa adanya fasilitas yang memadai, esensi hunian yang layak tidak akan terpenuhi sepenuhnya bagi penghuni. Lebih dari sekadar fungsi praktis, fasum dan fasos berperan vital dalam membangun interaksi sosial dan kohesi komunitas. Ruang terbuka, balai warga, atau sarana olahraga menjadi wadah bagi penghuni-penghuni lainnya untuk berinteraksi, berkomunikasi, dan mempererat ikatan sosial. Keberadaannya mampu mencegah potensi gesekan sosial yang sering terjadi di lingkungan hunian vertikal yang padat. Kondisi fasum dan fasos yang terawat menjadi cerminan langsung dari tingkat tanggung jawab pihak pengelola. Ketersediaan dan kelayakan fasilitas ini merupakan hak dasar yang harus penyewa terima sebagai penyewa, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu, evaluasi terhadap pengelolaan fasilitas ini menjadi indikator utama untuk menilai kinerja pengelola dalam memenuhi kewajibannya.

2. Pentingnya Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Fasilitas umum dan sosial (fasum-fasos) bukanlah sekadar elemen pelengkap dalam sebuah Rusunawa, melainkan fondasi utama penunjang kehidupan sehari-hari penghuninya. Ketersediaan fasilitas seperti air bersih, listrik yang stabil, area bermain anak, dan tempat ibadah secara langsung memengaruhi kualitas hidup para penyewa. Tanpa adanya fasilitas yang memadai, esensi hunian yang layak tidak akan terpenuhi sepenuhnya bagi penghuni. Fasilitas umum dan sosial pada rumah susun sangat penting untuk menjamin kelayakan hunian, menciptakan lingkungan yang harmonis, serta mendukung interaksi sosial antarpenghuni. Fungsi praktis, fasum dan fasos berperan penting dalam membangun interaksi sosial dan kohesi komunitas. Seperti pada Ruang terbuka, balai warga, atau sarana olahraga menjadi wadah bagi penyewa atau penghuni lain untuk berinteraksi, berkomunikasi, dan mempererat ikatan sosial. Keberadaannya mampu mencegah potensi gesekan sosial yang sering terjadi di lingkungan hunian vertikal yang padat. Kondisi fasum dan fasos yang terawat menjadi cerminan langsung dari tingkat tanggung jawab pihak pengelola. Ketersediaan dan kelayakan fasilitas ini

⁹ Erniwati dan Martin Roestamy, "*ANALISIS YURIDIS KONTRAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH*". Jurnal Living Law. Volume 9 Nomor 1, Januari 2017.hlm.65-78

¹⁰ *Ibid*.hlm.65-78

¹¹ *Ibid*.hlm.65-78

merupakan hak dasar yang harus penyewa terima sebagai penyewa, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu, evaluasi terhadap pengelolaan fasilitas ini menjadi indikator utama untuk menilai kinerja pengelola dalam memenuhi kewajibannya.

Fasilitas umum atau fasum merupakan segala bentuk sarana dan prasarana yang disediakan untuk digunakan demi kepentingan bersama seluruh penghuni. Dalam konteks Rusunawa, keberadaannya ditujukan untuk menunjang aktivitas penyewa sehari-hari secara kolektif. Penyediaan fasum ini bukanlah sekadar tambahan, melainkan sebuah kewajiban bagi pihak pengelola untuk menjamin terpenuhinya fungsi hunian yang layak dan lengkap. Secara umum, fasilitas umum dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsinya. Klasifikasi tersebut antara lain mencakup jaringan infrastruktur seperti jalan lingkungan, drainase, dan penyediaan air bersih. Selain itu, terdapat pula kategori utilitas publik yang meliputi jaringan listrik, instalasi gas, dan sistem pengelolaan sampah yang menjadi kebutuhan esensial bagi kenyamanan penyewa dan seluruh penghuni Rusunawa setiap harinya.

Pemahaman mengenai definisi dan klasifikasi ini penting bagi penyewa Rusunawa. Dengan mengetahui kategori fasum, penyewa dapat secara jelas mengidentifikasi fasilitas mana yang menjadi tanggung jawab penuh pengelola terkait penyediaan dan pemeliharannya. Pengetahuan ini menjadi dasar bagi penyewa untuk memastikan hak atas fasilitas yang berfungsi baik selalu terpenuhi sesuai ketentuan dalam perjanjian sewa. Jenis fasum paling mendasar di Rusunawa adalah yang berkaitan dengan utilitas primer untuk menunjang kehidupan penyewa. Ini meliputi jaringan air bersih yang mengalir ke setiap unit hunian, instalasi listrik yang stabil untuk kebutuhan sehari-hari, serta sistem pengelolaan sampah terpadu mulai dari tempat pembuangan sementara hingga pengangkutan akhir. Ketersediaan ketiga fasilitas ini merupakan syarat mutlak.

Selanjutnya, terdapat fasilitas umum yang menunjang mobilitas dan aksesibilitas penyewa di dalam lingkungan Rusunawa. Ini mencakup jalan lingkungan yang menghubungkan antarblok, area parkir kendaraan yang memadai bagi penghuni, serta koridor atau lorong bersama yang terawat. Fasilitas ini sangat penting untuk kelancaran aktivitas penyewa, baik saat berangkat kerja maupun saat berinteraksi dengan tetangga di sekitar. Jenis fasum pendukung lainnya berfungsi untuk menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman bagi penyewa. Seperti sistem penerangan jalan dan area umum untuk keamanan pada malam hari, jaringan drainase yang baik untuk mencegah genangan air, serta pos keamanan yang strategis. Semua fasilitas ini secara kolektif membentuk sebuah ekosistem hunian yang layak dan terawat dengan baik.

Fasilitas sosial atau fasos merupakan sarana yang disediakan untuk mendukung kegiatan sosial, budaya, dan keagamaan bagi penyewa dan komunitas penghuni Rusunawa. Berbeda dari fasum yang berfokus pada utilitas dasar, fasos lebih berorientasi pada pemenuhan kebutuhan interaksi dan pengembangan komunitas. Keberadaannya menjadi vital untuk membentuk ikatan sosial yang sehat dan harmonis di antara para penghuni. Secara umum, fasilitas sosial dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsinya untuk melayani kebutuhan penyewa. Kategori ini meliputi fasilitas peribadatan seperti masjid atau mushala, fasilitas kesehatan berupa posyandu, fasilitas pendidikan seperti taman bacaan, serta fasilitas rekreasi dan olahraga seperti taman bermain anak atau lapangan serbaguna. Setiap kategori memiliki peran penting dalam menunjang kualitas hidup komunal. Pemahaman atas definisi dan klasifikasi fasos ini memberdayakan penyewa sebagai penyewa. Dengan pengetahuan tersebut, penyewa dapat menilai apakah pihak pengelola telah memenuhi kewajibannya dalam menyediakan sarana yang memadai untuk kegiatan sosial kemasyarakatan. Hal ini penting untuk memastikan hak penyewa atas lingkungan hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga hidup secara sosial.

Jenis fasilitas sosial yang utama adalah yang menunjang interaksi dan kegiatan komunal penyewa. Ini mencakup balai warga atau ruang serbaguna yang dapat dimanfaatkan untuk rapat penghuni, kegiatan PKK, atau acara sosial lainnya. Keberadaan ruang komunal ini sangat krusial untuk membangun rasa kebersamaan dan memfasilitasi komunikasi yang sehat antar sesama warga di lingkungan Rusunawa. Selanjutnya, terdapat fasos yang melayani kebutuhan spiritual,

pendidikan, dan kesehatan dasar penyewa. Fasilitas seperti musala atau masjid kecil menjadi sarana peribadatan, sementara taman bacaan atau perpustakaan mini mendukung literasi warga. Selain itu, ketersediaan pos pelayanan terpadu (posyandu) sangat penting untuk memantau kesehatan ibu dan anak, memberikan layanan kesehatan preventif di tingkat komunitas. Fasilitas sosial untuk rekreasi dan pengembangan anak juga tidak kalah pentingnya bagi penyewa. Area bermain anak yang aman dan layak menjadi kebutuhan vital di lingkungan hunian vertikal yang terbatas ruang terbukanya. Selain itu, lapangan olahraga serbaguna dapat menjadi wadah bagi remaja dan orang dewasa untuk menyalurkan energi secara positif serta mempererat ikatan sosial melalui aktivitas bersama.

Bagaimana Tanggung Jawab Pihak Pengelola Dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial ?

Pihak pengelola memegang tanggung jawab fundamental untuk memastikan seluruh fasilitas umum dan sosial yang dijanjikan dalam perjanjian tersedia dan berfungsi optimal. Kewajiban ini melampaui sekadar penyediaan awal, mencakup pemeliharaan rutin dan perbaikan berkala agar tetap layak pakai. Pemenuhan hak esensial ini menjadi stpenyewar pelayanan minimum yang harus penyewa terima sebagai seorang penyewa Rusunawa. Selanjutnya, pengelola bertanggung jawab penuh dalam menciptakan lingkungan hunian yang aman, tertib, serta nyaman. Ini diwujudkan melalui penyelenggaraan sistem keamanan yang efektif, penegakan tata tertib secara adil, dan pemeliharaan ketenangan komunal. Kualitas hidup penyewa sebagai penghuni secara langsung dipengaruhi oleh keberhasilan pengelola dalam menjalankan tanggung jawab krusial di aspek keamanan dan ketertiban ini. Terakhir, pengelola wajib menjamin aksesibilitas semua fasilitas bagi setiap penghuni tanpa terkecuali dan mengelolanya secara transparan. Penyewa harus dapat menggunakan seluruh sarana yang tersedia tanpa hambatan. Di sisi lain, pengelolaan yang akuntabel, terutama terkait biaya layanan yang penyewa bayarkan, menjadi kunci untuk membangun kepercayaan dan hubungan harmonis antara pihak pengelola dengan seluruh komunitas penghuni.

Tanggung jawab pemeliharaan oleh pengelola tidak berhenti setelah fasilitas dibangun, melainkan menjadi kewajiban berkelanjutan. Ini mencakup perawatan rutin untuk memastikan semua fasum dan fasos tetap berfungsi optimal serta aman digunakan. Bagi penyewa, pemeliharaan yang teratur merupakan jaminan hak untuk menikmati lingkungan hunian yang layak dan terawat sebagaimana mestinya sesuai perjanjian yang telah disepakati. Lingkup pemeliharaan meliputi tindakan preventif seperti inspeksi berkala dan pembersihan rutin, serta tindakan korektif berupa perbaikan saat terjadi kerusakan. Misalnya, memperbaiki ayunan di taman bermain atau memastikan pompa air berfungsi baik adalah tugas konkret pengelola. Pelaksanaan tanggung jawab ini secara langsung memengaruhi kenyamanan dan keselamatan penyewa dalam menggunakan fasilitas yang telah disediakan oleh pihak pengelola. Idealnya, pihak pengelola harus memiliki jadwal pemeliharaan yang terencana dan transparan, disertai alokasi anggaran yang jelas. Adanya jadwal ini menunjukkan profesionalisme dan mencegah kerusakan kecil menjadi masalah besar yang mengganggu aktivitas penyewa. Dengan perawatan terstruktur, kelayakan fungsi seluruh fasilitas dapat terjaga secara konsisten, sehingga meningkatkan kualitas hidup penyewa sebagai penghuni di lingkungan Rusunawa.

Pihak pengelola bertanggung jawab penuh untuk menciptakan dan menjaga lingkungan hunian yang aman serta tertib bagi penyewa. Ini mencakup penyelenggaraan sistem keamanan yang efektif, seperti penyediaan petugas keamanan yang berjaga secara rutin. Kehadiran mereka berfungsi sebagai langkah preventif terhadap potensi gangguan keamanan dan memberikan rasa tenang bagi seluruh penghuni dalam menjalankan aktivitas sehari-hari di lingkungan Rusunawa. Selain personel keamanan, pengelola juga wajib menyediakan sarana penunjang keamanan fisik yang memadai. Ini termasuk instalasi penerangan yang cukup di seluruh area umum, pemasangan kamera pengawas (CCTV) di titik-titik strategis, dan penerapan sistem kontrol akses. Fasilitas ini krusial untuk mencegah tindak kriminalitas dan memastikan keselamatan penyewa serta keluarga, terutama pada malam hari atau di area sepi. Aspek ketertiban juga menjadi tanggung jawab vital

pengelola dengan merumuskan dan menegakkan tata tertib hunian. Aturan ini mengatur norma hidup bersama, seperti batas jam malam untuk kebisingan atau larangan kegiatan yang mengganggu. Penegakan yang konsisten dan adil memastikan keharmonisan komunal terjaga dan meminimalkan potensi konflik sosial yang dapat mengganggu kenyamanan hidup penyewa sebagai penghuni.

Pihak pengelola memegang tanggung jawab krusial untuk menjaga kebersihan seluruh area umum demi kenyamanan dan kesehatan penyewa. Tanggung jawab ini meliputi pembersihan rutin pada koridor, tangga, taman, dan fasilitas bersama lainnya. Lingkungan yang bersih tidak hanya menciptakan suasana nyaman, tetapi juga merupakan langkah preventif utama untuk mencegah penyebaran penyakit dan menjaga kualitas hidup seluruh penghuni. Pengelolaan sampah yang efektif merupakan pilar utama tanggung jawab kebersihan oleh pihak pengelola. Mereka wajib menyediakan tempat pembuangan yang memadai serta memastikan pengangkutan sampah dilakukan secara terjadwal untuk mencegah penumpukan. Bagi penyewa, sistem ini sangat krusial untuk menghindari bau tidak sedap, perkembangbiakan wabah penyakit, serta menjaga estetika dan kesehatan lingkungan hunian secara keseluruhan. Selain itu, kesehatan lingkungan juga mencakup pemeliharaan saluran drainase untuk mencegah penyumbatan dan genangan air yang menjadi sarang nyamuk. Pihak pengelola harus melakukan pengendalian hama secara berkala, seperti pengasapan atau metode lainnya. Tindakan ini sangat penting untuk melindungi penyewa dan keluarga dari berbagai risiko penyakit menular yang dapat berkembang biak di lingkungan hunian padat.

Pihak pengelola memiliki kewajiban fundamental untuk menjamin bahwa seluruh fasilitas dapat diakses tanpa hambatan oleh semua penghuni. Ini berarti tidak boleh ada diskriminasi dalam penggunaan fasilitas dan harus tersedia akses yang ramah bagi penyewa yang disabilitas dan lansia. Bagi penyewa, aksesibilitas ini merupakan hak dasar yang memastikan setiap fasilitas benar-benar berfungsi untuk kepentingan bersama seluruh warga Rusunawa. Selain aksesibilitas, pihak pengelola harus menjamin ketersediaan fasilitas pada jam-jam yang wajar dan sesuai kebutuhan penyewa. Fasilitas seperti taman bermain atau balai warga tidak boleh dikunci secara sewenang-wenang tanpa pemberitahuan yang jelas. Ketersediaan ini juga berarti fasilitas berada dalam kondisi siap pakai, tidak sedang dalam perbaikan berkepanjangan yang merugikan hak penyewa sebagai penghuni. Pengelola juga bertanggung jawab menyediakan informasi yang transparan mengenai jadwal operasional dan aturan penggunaan setiap fasilitas. Apabila ada perbaikan atau penutupan sementara, pengelola wajib memberitahunya kepada penyewa jauh-jauh hari. Komunikasi proaktif ini sangat penting untuk memastikan penyewa dapat merencanakan aktivitas dan tidak merasa dirugikan akibat ketidakjelasan informasi dari pihak pengelola Rusunawa tersebut.

Pengelolaan keuangan yang transparan dimulai dari mekanisme pengumpulan iuran pengelolaan dari para penghuni. Dana yang penyewa bayarkan setiap bulan seharusnya dialokasikan secara jelas untuk pemeliharaan fasum dan fasos. Pihak pengelola bertanggung jawab untuk memberikan rincian tagihan yang akurat dan mudah dipahami, sehingga penyewa mengetahui kontribusi penyewa digunakan untuk menjaga kualitas lingkungan hunian bersama. Selanjutnya, akuntabilitas dalam alokasi dana menjadi tanggung jawab krusial pihak pengelola. Setiap pengeluaran untuk perbaikan, perawatan, atau pengadaan fasilitas harus tercatat dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan. Penyewa sebagai penghuni berhak mendapatkan laporan keuangan berkala yang merinci penggunaan dana iuran tersebut, demi memastikan tidak ada penyelewengan dan setiap rupiah dimanfaatkan secara efisien serta efektif. Pengelolaan keuangan yang profesional juga mencakup perencanaan jangka panjang, seperti pembentukan dana cadangan atau sinking fund. Dana ini sangat penting untuk membiayai perbaikan besar yang tak terduga tanpa membebani penyewa secara tiba-tiba. Untuk menjamin akuntabilitas tertinggi, audit keuangan secara periodik oleh pihak independen merupakan praktik terbaik yang dapat memberikan penyewa keyakinan penuh.

Studi Kasus di Rusunawa Pasia Nan Tigo

Rusunawa Pasia Nan Tigo di Kota Padang menjadi contoh konkret untuk menganalisis implementasi tanggung jawab pihak pengelola. Dibangun sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Rusunawa ini dilengkapi beragam fasilitas. Studi kasus ini memungkinkan penyewa untuk melihat secara langsung bagaimana konsep pengelolaan yang telah dibahas diterapkan atau justru diabaikan dalam situasi nyata di sebuah lingkungan hunian. Pada awalnya, Rusunawa Pasia Nan Tigo dirancang dengan berbagai fasilitas penunjang yang ideal, mulai dari air bersih, area bermain, hingga ruang serbaguna. Fasilitas umum dan sosial ini dimaksudkan untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak dan terintegrasi bagi penyewa sebagai penghuni. Namun, seiring berjalannya waktu, kondisi dan fungsi fasilitas tersebut menjadi cerminan dari tantangan pengelolaan. Analisis mendalam terhadap kasus Rusunawa Pasia Nan Tigo memberikan penyewa gambaran nyata mengenai dampak langsung dari kinerja pengelola terhadap kehidupan penghuni. Melalui studi ini, dapat dievaluasi kesenjangan antara kewajiban dalam regulasi dengan praktik di lapangan. Hal ini penting untuk memahami akar permasalahan dan merumuskan solusi perbaikan yang lebih efektif dan dapat diterapkan.

Salah satu tantangan utama yang dihadapi pengelola adalah tingginya tingkat kerusakan fasilitas akibat minimnya pemeliharaan rutin dan intensitas penggunaan yang tinggi. Tindakan vpenyewalisme oleh oknum tidak bertanggung jawab seringkali memperparah kondisi, membuat penyewa sulit menikmati sarana yang ada. Siklus kerusakan dan perbaikan yang lambat ini secara signifikan menurunkan kualitas hidup serta kenyamanan di lingkungan Rusunawa tersebut. Keterbatasan anggaran juga menjadi kendala krusial dalam pengelolaan fasum dan fasos di Pasia Nan Tigo. Dana iuran yang terkumpul seringkali tidak sebanding dengan biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terus meningkat. Kondisi ini diperburuk oleh tingkat kepatuhan pembayaran iuran yang kurang optimal, sehingga menghambat kemampuan pengelola untuk merespons kebutuhan perbaikan fasilitas yang penyewa perlukan. Tantangan berikutnya adalah rendahnya tingkat partisipasi serta rasa memiliki dari sebagian penghuni terhadap fasilitas bersama. Anggapan bahwa pemeliharaan adalah tanggung jawab mutlak pengelola seringkali mengurangi inisiatif penyewa untuk turut menjaga. Akibatnya, pengelola menghadapi kesulitan dalam menumbuhkan kepedulian kolektif yang esensial untuk keberlanjutan fungsi fasilitas yang penyewa gunakan bersama di lingkungan Rusunawa.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Posisi penyewa lebih rendah daya tawarnya dibandingkan pengelola dalam menentukan hak dan kewajiban, karena dalam materi perjanjian sudah ditentukan diawal oleh pengelola tanpa ada kesepakatan penyewa dan penyewa hanya bersifat menyetujui dari perjanjian tersebut. Perjanjian sewa menyewa pada rusunawa tidak sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu Pasal 2 huruf H "*keserasian dan keseimbangan*", karena dalam materi perjanjian sudah ditentukan diawal oleh pengelola tanpa ada kesepakatan penyewa dan penyewa hanya bersifat menyetujui dari perjanjian tersebut.

Tanggung jawab pihak pengelola atas fasilitas umum dan sosial merupakan kewajiban hukum yang fundamental, bukan sekadar layanan tambahan. Kewajiban ini bersumber dari peraturan perundang-undangan dan dipertegas dalam perjanjian sewa, yang secara langsung memengaruhi kualitas hidup penyewa sebagai penghuni. Studi kasus di Rusunawa Pasia Nan Tigo secara jelas menggambarkan adanya kesenjangan antara tanggung jawab ideal dengan realitas di lapangan. Berbagai tantangan seperti minimnya pemeliharaan, keterbatasan anggaran, dan rendahnya partisipasi penghuni menjadi kendala utama. Kondisi ini pada akhirnya merugikan penyewa, karena hak untuk menikmati fasilitas yang berfungsi baik dan lingkungan yang terawat tidak terpenuhi sepenuhnya.

Saran

Demi peningkatan kualitas pengelolaan Rusunawa Pasia Nan Tigo, perlu adanya sinergi antara tiga pihak utama (Pemerintah, Pengelola, dan Penyewa). Diperlukan juga manajemen yang lebih profesional dan transparan, partisipasi aktif dari penyewa sebagai penghuni yang peduli, serta pengawasan konsisten dari pemerintah. Kolaborasi ini menjadi kunci untuk mewujudkan Rusunawa bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai komunitas yang berdaya dan berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Alif, M. Rizal, 2009, Analisis Kepemilikan atas Tanah Satuan Rumah Susun didalam Kerangka Hukum Benda, Bandung: Nuansa Mulia
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, Hukum Bisnis Properti di Indonesia, Jakarta: PT. Grasindo
- Arie S. Hutagalung (Selanjutnya disebut Arie S. Hutagalung - 3), 1998, Condominium dan Permasalahannya, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Bambang Sunggono, 2010, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- B.N. Marbun, 2013, Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum, Jakarta: Puspa Swara
- C.S.T. Kansil dan Cristine Kansil, 2002, Pokok-Pokok Badan Hukum, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Peter Salim dan Yenny Salim, 1995, Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer, Jakarta: Modern English Press Edisi II
- Rahardjo Satjipto, 1982, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, 2017, Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Soerjono Soekanto dan Sri Madmudji, 2001, Penelitian Hukum Normatif sebagai Tinjauan Singkat, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, 2006, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press).
- W.J.S. Poerwadarminta, 1986, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka
- Bawarodi, J. (2014). UPAYA HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP BARANG YANG DIPERDAGANGKAN. *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/AgsOkt/2014, 3, 49-55.
- Erniwati dan Martin Roestamy, "ANALISIS YURIDIS KONTRAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH". *Jurnal Living Law*. Volume 9 Nomor 1, Januari 2017. hlm.65-78
- Rifkhianto Ramadhan. 2017. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul
- Sahat M. Sihombing, Aartje Tehupeioryb, D. K. H. (2021). ANALISIS SINKRONISASI UU NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUSUN DENGAN PERATURAN TENTANG PEMBANGUNAN RUSUN DIKAITKAN DENGAN KEPASTIAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN. *7(20)*, 223-234.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).