

# Pembangunan Rumah Susun Untuk Mengatasi Keterbatasan Lahan Di Kota Depok Dihubungkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Vikri Pranata Alif Utama<sup>1</sup>, Silva Farida Apriliandy<sup>2</sup>, R. Yuniar Anisa Ilyanawati<sup>3</sup>,  
Sudiman Sihotang<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Universitas Djuanda, [vikripranataalifutama98@gmail.com](mailto:vikripranataalifutama98@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Djuanda, [silvafarida62@gmail.com](mailto:silvafarida62@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Djuanda, [yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:yuniar.anisa.fh@unida.ac.id)

<sup>4</sup>Universitas Djuanda, [sudiman.sihotang@gmail.com](mailto:sudiman.sihotang@gmail.com)

---

---

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui solusi dari padatnya pemukiman di perkotaan yang membuat hilangnya lahan pertanian dan ruang terbuka hijau akibat dari pertumbuhan penduduk khususnya di wilayah Kota Depok yang selalu mengalami peningkatan. Pertumbuhan tersebut terjadi faktor terbesarnya karena urbanisasi sebagai efek dari Kota Depok sebagai Zona Penyangga Jakarta, sehingga mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan rumah tinggal, sekaligus fasilitas penunjang kota. Tingginya kebutuhan rumah baru dampaknya yaitu mengakibatkan ruang perkotaan semakin padat dan menciptakan kawasan permukiman yang kumuh. Luas lahan perkotaan dengan jumlah penghuninya yang tidak seimbang, memiliki dampak yaitu penurunan kualitas lingkungan serta menurunnya tingkat kesejahteraan penduduk di perkotaan. Pembangunan perumahan yang masif akan tetapi tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah menjadikan lahan pertanian terus tergerus dan berkurangnya lahan terbuka hijau. Perlu adanya pembanguna hunian publik yang dapat menciptakan kawasan permukiman yang terpadu, dan ramah lingkungan demi meningkatkan efektivitas dan efisiensi dari pemanfaatan ruang dan tanah agar lebih optimal. Maka dari itu, rumah susun menjadi solusi untuk mengefisiensikan pembangunan hunian publik penduduk kota. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu metode Yuridis Normatif.

**Kata Kunci:** Tata Ruang Wilayah, Kawasan Permukiman, Rumah Susun

## PENDAHULUAN

Jawa telah menjadi pulau dengan jumlah penduduk terpadat diantara pulau lainnya se-Indonesia. Badan Pusat Statistik menuturkan pada tahun 2025 proyeksi

jumlah penghuni yang ada di pulau Jawa mencapai sekitar 158 juta jiwa.<sup>1</sup> Kota Depok merupakan Zona Penyangga Jakarta, dengan jumlah penduduk sekitar 2 juta penduduk di tahun 2020 menurut data Badan Pusat Statistik.<sup>2</sup> Padatnya jumlah penduduk di Kota Depok membuka kesempatan untuk Developer Properti untuk menyediakan hunian untuk masyarakat, akan tetapi hal ini berdampak pada semakin sedikit lahan pertanian, dan lahan terbuka hijau akibat pembangunan properti perumahan. Permukiman menurut Hadi Sabari Yunus dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya.<sup>3</sup> Untuk itu, pemukiman baiknya di tata dengan efektif, efisien, dan berkelanjutan agar menghindari pemukiman menjadi kumuh. Perlu adanya solusi untuk mengatasi ketersediaan hunian baru yang efisien dan efektif tanpa harus memakan banyak ruang kota. Dalam Teori Hukum Pembangunan dari Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja yang menyatakan bahwa hukum adalah suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat<sup>4</sup>, sehingga solusi yang dibuat harus terarah dengan pembangunan kawasan penduduk yang seimbang, serasi, produktif, dan efisien, serta dapat menunjang kebutuhan masyarakat secara ekonomi dan sosial yang mampu menunjang kehidupan para penghuninya dengan tetap dalam usaha pemenuhan segala kebutuhan tempat tinggal yang layak terutama bagi mereka yang masuk dalam golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, hal ini demi terwujudnya keseimbangan dan juga ketertiban umum serta mampu menata kehidupan masyarakat yang lebih baik.

---

<sup>1</sup> Jakarta. Badan Pusat Statistik. (2014). *Proyeksi Penduduk menurut Provinsi, 2010-2035*. <https://www.bps.go.id/statistictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2010---2035.html>

<sup>2</sup> Depok. Badan Pusat Statistik Kota Depok. (2020). *Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin (Jiwa), 2018-2020*. <https://depokkota.bps.go.id/indicator/12/30/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin-.html>

<sup>3</sup> Wesnawa, I. G. A. (2015). *Geografi Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hlm. 2

<sup>4</sup> Salman, Otje. Damian, Eddy. (2002), *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan dari Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M.*, Bandung: PT. Alumni. Hlm. 2

## **METODE PENELITIAN**

Teknik yang digunakan dalam penyusunan ini adalah strategi Yuridis Normatif, khususnya penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan menganalisis bahan pustaka atau data sekunder. Kajian ini berfokus pada bagaimana pola pembangunan permukiman di Kota Depok yang menciptakan titik-titik permukiman kumuh, minimnya ruang terbuka hijau, serta cenderung memanfaatkan ruang dan lahan secara tidak semestinya dengan membangun perumahan komersial secara masif dan pembangunan unit-unit rumah tunggal tanpa memperhatikan tata ruang dan tanah yang efisien dan efektif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor Terjadinya Kepadatan Penduduk**

Dalam sejarahnya, Kota Depok mulanya merupakan salah satu Kecamatan di Kabupaten Bogor, namun pada tahun 1999 tepatnya pada tanggal 27 April. Sekitar tahun 1976 di wilayah tersebut mulai banyak dibangun perumahan yang di kelola baik oleh Perum Perumnas maupun pengembang swasta, dan di wilayah tersebut juga berdirilah kampus kenamaan yaitu Universitas Indonesia, yang membuat wilayah ini mengalami peningkatan pesat di sektor perdagangan dan jasa sehingga mulai adanya wacana untuk pemekaran menjadi Kota Administratif oleh pemerintahan Orde Baru. Wilayah yang semulanya adalah kecamatan, lalu diwacanakan menjadi Kota Administratif Depok dilakukan demi terciptanya pembangunan yang terarah dan tertata dan di proyeksikan sebagai kota masa depan.

Akhirnya dengan cepatnya perkembangan Kota Administratif Depok dan keinginan berbagai elemen masyarakat meminta agar Kota Depok bisa menjadi Kotamadya, dengan berbagai pertimbangan dari pihak Pemkab Bogor dan juga Pemprov Jawa Barat akhirnya mengusulkan kepada DPR dan Pemerintah Pusat untuk dapat diresmikan pada 27 April 1999 menjadi Kotamadya Depok yang

disahkan dalam Undang-Undang No. 15 Tahun 1999 dan Undang-Undang tersebut telah disahkan pada 20 April 1999.

Kota Depok berfungsi sebagai penyangga wilayah metropolitan Jakarta karena berdekatan dengan DKI Jakarta. sehingga Kota Depok berkembang menjadi kawasan perumahan yang lebih disukai oleh banyak pekerja yang berbasis di Jakarta karena biaya properti Depok yang lebih rendah. Selain itu, Depok tidak sepadat Jakarta, dan masih banyak lahan kosong yang bisa dibangun perumahan dengan harga terjangkau.

Sudah sekitar 24 Tahun Kota Depok berdiri, kini Kota tersebut semakin padat karena tingginya tingkat urbanisasi yang menjadikan Kota Depok sebagai tempat mereka tinggal disaat mereka bekerja di Jakarta. Bahkan kini Kota Depok sudah banyak berdiri Perusahaan, Pabrik serta Mall besar yang membuat daya tarik Kota Depok semakin tinggi. Belum lagi Upah Minimum Kota Depok yang relatif tinggi membuat masyarakat mencoba untuk mencari penghidupan di kota ini.

Pendidikan di kota ini juga menjadi nilai jual karena memiliki beberapa kampus ternama dan program pendidikan gratis 12 tahun yang artinya pendidikan dari Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, hingga Sekolah Menengah Atas digratiskan atau dibiayai oleh pemerintah, ini yang tidak semua daerah miliki. Karena banyaknya daya tarik, kota ini telah menjadi tujuan urbanisasi yang populer.

Dari hal tersebutlah kini muncul permasalahan di Kota Depok yaitu minimnya Ruang Terbuka Hijau yang disebabkan oleh pembangunan yang masif tetapi kurang tertata. Mulai banyak pemukiman Kota Depok terutama di pinggir kota, bahkan di pusat Kota Depok. Sehingga perlu ada solusi untuk dapat menampung permintaan hunian dengan membangun kawasan permukiman yang tertata rapih, efektif, dan efisien dalam memanfaatkan raung dan tanah di Kota Depok yang kian tahun semakin berkurang.

Sekitar akhir tahun 2019, Kota Depok hanya memiliki 11% RTH yang tersedia di kota ini untuk memenuhi 30 persen kewajibannya.<sup>5</sup> yang dimana kewajiban tersebut sudah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang disebutkan bahwa proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.<sup>6</sup>

### **Rumah Susun Sebagai Solusi Efektifitas Pemanfaatan Ruang dan Tanah Di Kota Depok**

Kota Depok sendiri sudah memulai melakukan upaya pembangunan rumah susun yang terletak di sekitar jantung kota Depok. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan dan membuat ruang menjadi lebih luas, hal ini merupakan alternatif yang dilakukan dari upaya pemerintah dan pengembang untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam hal pembangunan perumahan.<sup>7</sup>

Pembangunan rumah susun harus lebih diutamakan dibanding harus membangun landed house karena dengan landed house memakan banyak lahan, sedangkan pembangunan hunian yang dibangun dengan bentuk vertikal akan menghemat penggunaan lahan. Terlebih di Kota Depok harga tanah dan rumah sudah cenderung mulai meningkat naik sehingga mulai sulit dijangkau oleh masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Jika dibiarkan akan berakibat maraknya masyarakat yang tinggal di atas tanah milik negara secara ilegal atau bahkan tinggal di bantaran sungai.

Rumah susun itu merupakan bangunan gedung yang bertingkat dan dibangun di dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional, baik dalam bentuk horizontal ataupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dapat digunakan secara terpisah, terutama unit untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama,

---

<sup>5</sup> Wibowo, Rohman. (2020). *Depok Krisis Ruang Terbuka Hijau, Transparansi Jadi Soal*. Pikiran Rakyat. <https://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-01333482/depok-krisis-ruang-terbuka-hijau-transparansi-jadi-soal>

<sup>6</sup> Indonesia. (2007). *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. Jakarta: Sekretariat Negara

<sup>7</sup> Murhaini, Suriasyah. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika. Hlm. 1

dan tanah bersama. Hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.<sup>8</sup>

Dapat dikatakan bahwa rumah vertikal atau Rusun merupakan konsep bangunan yang mengefisiensikan ruang serta tanah karena bangunan ini cenderung berbentuk vertikal, sehingga dengan luasan tanah yang ada bisa diefektifkan dengan penghuni yang tersusun keatas tiap lantainya. Karena dengan rumah susun, kita dapat mengoptimalkan dan mengefektifkan lahan karena pemanfaatan lahan secara vertikal dapat menekan Koefisien Dasar Bangunan, akan tetapi memiliki daya tampung yang tinggi. Sehingga dapat mengoptimalkan lahan kelebihanannya untuk dibangun fasilitas penunjang dan juga dibuatnya Ruang Terbuka Hijau.

Rumah Susun Umum dengan nominal harga yang dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah menjadi patokan utama, dengan pembangunan rumah susun untuk masyarakat kalangan menengah ke bawah haruslah tetap memerhatikan kelayakan huniannya yang memenuhi standarisasi. Rumah susun yang akan dibangun disesuaikan dengan konsep pembangunan permukiman dan perumahan yang harus memenuhi kelayakan untuk dijadikan hunian yang sehat, aman dan serasi.<sup>9</sup>

Rumah Susun untuk komersil bahkan bisa lebih memiliki daya tarik yaitu dengan tingkat kelengkapan fasilitas dan juga design bangunan yang mewah. Rumah susun komersil ini juga dikenal sebagai Apartemen. Apartemen menjadi hunian yang sangat populer di negara-negara maju, dan di Jakarta sendiri sudah banyak berdiri Apartemen yang memiliki fasilitas lengkap dan kemudahan akses transportasi yang terintegritas, sehingga hal ini juga harus diterapkan di Kota Depok.

Konsep hunian rumah susun yang dibangun secara vertikal juga memiliki manfaat meminimalisir kerugian yang diakibatkan bencana banjir. Untuk itu, agar

---

<sup>8</sup> Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Jakarta: Sekretariat Negara

<sup>9</sup> Hamzah, Andi. (2011). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 3

efektif meminimalisir kerugian akibat banjir, unit hunian bisa diletakkan mulai dari lantai 2 bangunan rumah susun. Sehingga lantai 1 bisa diisi dengan fasilitas penunjang dan juga parkir kendaraan.

Pemerintah Kota Depok harus memaksimalkan pembangunan rumah susun serta penyuluhannya, agar masyarakat kian tertarik untuk beralih ke hunian vertikal. Mengingat Kota Depok memiliki empat stasiun kereta api selain pilihan transportasi umum lainnya, akan mudah bagi pemerintah untuk mewujudkan optimalisasi hunian vertikal sebagai bagian dari konsep transit oriented development (TOD). Optimalisasi hunian vertikal mengacu pada kawasan yang terintegrasi dengan simpul transportasi umum. Stasiun kereta api dan pengembangan perumahan vertikal dilakukan secara terintegrasi. Program pengembangan hunian berkonsep TOD juga akan diterapkan di kawasan terminal bus ke depannya. Hal ini memungkinkan generasi milenial tertarik pada gagasan tempat tinggal berbentuk vertikal. Terlebih fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan juga hiburan di Kota Depok sudah cukup merata.

### **Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Sebagai Pelindung Hak Kepemilikan Rumah Susun**

Dalam hal kepemilikan properti, perlindungan hukum atas kepemilikan properti adalah hal yang paling utama. Rumah susun adalah salah satu properti yang memiliki kepastian hukum karena memiliki regulasinya dalam UU No. 20 Tahun 2011. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>10</sup>

Sesuai Peraturan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, dapat dibangunnya rumah susun itu harus berada di atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelola dan hak guna bangunan. Untuk rumah susun yang dibangun di

---

<sup>10</sup> Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya*. Surabaya: PT Bina Ilmu. Hlm. 30

atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, pertama-tama harus menyelesaikan status HGB dahulu sebelum menjual unit yang bersangkutan.

Hak milik atas satuan rumah susun tersendiri dan terpisah dengan hak lainnya yaitu hak benda bersama, tanah bersama, dan hak bersama atas bagian bersama, itu disebut hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai hasilnya, Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) dikeluarkan sebagai legalitas kepemilikan.

Kemudian hak milik atas rumah susun juga dapat dipindahtangankan melalui warisan atau melalui pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang sah, pemindahan hak tersebut dilengkapi dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bisa dilakukan di tiap daerah dan didaftarkan pada Kantor BPN di tiap Kabupaten/Kota terdekat.

## **KESIMPULAN**

Sudah saatnya masyarakat untuk mulai mempertimbangkan tinggal di rumah susun agar dapat efektif mengatasi permasalahan keterbatasan lahan disamping pesatnya peningkatan jumlah penduduk, dan juga agar lebih teratur Tata Ruang Wilayah. Karena dengan rumah susun, dapat mengoptimalkan lahan tanah dengan seefisien mungkin tetapi dapat menampung banyak penghuni karena berbentuk vertikal. Dengan demikian, dapat menghindari peningkatan jumlah permukiman kumuh dan juga memperbesar optimalisasi ruang untuk Ruang Terbuka Hijau.

Dengan berbagai manfaat dan jaminan yang bisa didapatkan dari kawasan permukiman dengan konsep rumah susun, dapat menjadi pendorong masyarakat beralih dari keinginan memiliki rumah tapak (landed house) ke hunian rumah vertikal yakni rusun umum atau rusun komersil (Apartemen).

## **REFERENSI**

Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya*. Surabaya: PT Bina Ilmu.

Hamzah, Andi. (2011). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Murhaini, Suriansyah. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika.

Salman, Otje. Damian, Eddy. (2002), *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan dari Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M.*, Bandung: PT. Alumni.

Wesnawa, I. G. A. (2015). *Geografi Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. (2007). *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. Jakarta: Sekretariat Negara

Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Jakarta: Sekretariat Negara

## **SUMBER INTERNET**

Depok. Badan Pusat Statistik Kota Depok. (2020). *Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin (Jiwa), 2018-2020*.  
<https://depokkota.bps.go.id/indicator/12/30/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin-.html>

Jakarta. Badan Pusat Statistik. (2014). *Proyeksi Penduduk menurut Provinsi, 2010-2035*.  
<https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2010---2035.html>

Wibowo, Rohman. (2020). *Depok Krisis Ruang Terbuka Hijau, Transparansi Jadi Soal*. Pikiran Rakyat. <https://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/pr-01333482/depok-krisis-ruang-terbuka-hijau-transparansi-jadi-soal>