

**HUBUNGAN HUKUM
ANTARA PENGELOLA DENGAN PENYEWA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
DI KOTA SURAKARTA**

Oleh:
TOTO JAYANTO

ABSTRACT

The need to have a house will remain to become society citizen expectation. Because beyond the doors men can construct household, create educative place and socialize with other families. The objective of this study are: 1) To know the legal relationship between managers with rental public housing tenants, 2) To know the various violations of rental public housing tenant obligations undertaken. 3) To get a settlement breach of obligations undertaken by the manager of rental public housing tenants. The type of research is a sociological law. Methods of data collection in this study are bibliography data and field data. The sampling technique use a progressive sampling. The results showed that the legal relationship between managers with rental public housing tenants are bound by ties lease rental agreement rental public housing units under the Act, which is in accordance with the provisions of Civil Code Article 1320 and 1352. The various kinds of violations committed tenant obligations, first, the delay rental payment obligation unit rental public housing, electricity and water accounts are the responsibility of the tenant. Second, using the unit as a place of business rental public housing units. Third, transferring its lease rental public housing units to others without agreement of the managers. The form completion by the manager of the breach of obligations to the tenant is a oral sanction as a legal habits.

Keywords : *the relationship legal, tenant, manager, rental public housing*

PENDAHULUAN

Kebutuhan pokok setiap manusia dalam menempuh hidup adalah kebutuhan sandang, pangan dan papan. Untuk mencapai kesejahteraan setiap manusia tersebut maka yang diidamkan dalam rangka menempuh kehidupannya adalah kebutuhan sandang, pangan dan papan haruslah terpenuhi terlebih dahulu.

Dalam konteks yang demikian tersebut, maka peneliti akan menitikberatkan pada kebutuhan pokok di bidang papan, yaitu kebutuhan rumah tempat tinggal yang

berfungsi antara lain sebagai tempat berteduh, mendidik dan membina kehidupan rumah tangga serta berinteraksi dengan keluarga lain dalam rangka menata kehidupan yang lebih baik dan untuk mencapai kesejahteraan.

Penyediaan rumah tinggal bagi keluarga yang belum mampu memiliki rumah tempat tinggal sendiri menjadi salah satu kebijakan Pemerintah Kota Surakarta di bidang perumahan dan permukiman. Upaya membantu keluarga yang belum mampu memiliki rumah tempat tinggal sendiri tersebut, maka yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surakarta adalah penyediaan rumah tempat tinggal yang murah, sehat dan sederhana sebanyak-banyaknya. Upaya Pemerintah Kota Surakarta tersebut dilakukan dalam rangka membantu warga masyarakat (utamanya yang sudah berkeluarga) Kota Surakarta yang membutuhkan rumah tempat tinggal. Salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Surakarta adalah membangun Rumah Susun Sederhana Sewa atau yang lebih dikenal dengan nama RUSUNAWA.

Pembangunan RUSUNAWA di Kota Surakarta, maka kebijakan Pemerintah Kota Surakarta di bidang pemanfaatan aset daerah dalam rangka mengoptimalkan fungsi tanah negara yang telah menjadi Hak Pakai (HP) Pemerintah Kota Surakarta dapat direalisasikan. Pemanfaatan lahan Hak Pakai Pemerintah Kota Surakarta tersebut menjadi RUSUNAWA maka beberapa program Pemerintah Kota Surakarta dalam upaya penyediaan perumahan, penataan permukiman kumuh dan penindakan terhadap hunian liar di Kota Surakarta secara menyeluruh dapat berjalan secara sinergis.

Hunian RUSUNAWA tersebut tidak untuk dimiliki melainkan hanya untuk disewa. Hal ini bertujuan: (1) Tidak terjadi kecemburuan antara keluarga yang tinggal di RUSUNAWA dengan keluarga lainnya yang tidak tinggal di RUSUNAWA; (2) Dengan penyediaan RUSUNAWA ini diharapkan dapat menekan hunian tidak berijin; (3) Agar menjadikan rangsangan bagi keluarga yang menyewa RUSUNAWA untuk berniat memiliki rumah tempat tinggal sendiri. Perikatan sewa pada RUSUNAWA akan melahirkan pola hubungan antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA yang melahirkan hak dan kewajiban antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, permasalahan yang akan diteliti adalah: 1) Bagaimanakah hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA? 2) Apakah macam-macam dan alasan-alasan pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa RUSUNAWA? (3) Bagaimanakah penyelesaian yang dilakukan oleh pengelola RUSUNAWA dengan pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa tersebut?

Tujuan penelitian yang ingin dicapai sebagai berikut: 1) Untuk mengetahui hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA; 2) Untuk mengetahui macam-macam pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa

RUSUNAWA beserta alasan-alasannya; 3) Untuk mendapatkan bentuk penyelesaian pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa RUSUNAWA oleh pengelola.

KERANGKA TEORI

Hubungan hukum antara pengelola dengan Penyewa RUSUNAWA peneliti dapat mengelompokkan unsur-unsur yang terkait dalamnya, yaitu: 1) Unsur Perikatan; 2) Unsur hukum memaksa; 3) Unsur hukum mengatur. Peneliti menggunakan landasan teori yang ada korelasinya dengan hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA. Landasan teori tersebut diperlukan agar peneliti dapat mempergunakannya untuk melakukan pemecahan masalah atau dengan kata lain dengan kerangka teori dasar yang peneliti pergunakan, maka secara sistimatis peneliti dapat melakukan pemecahan masalah.

Ketiga unsur tersebut, dalam pemecahan masalah peneliti mendasarkan pada *Teori Weber* oleh Max Weber. Alasannya adalah teori weber mengajarkan bahwa aturan hukum harus ditaati dan terhadap pelanggarnya maka perlu diberi sanksi.

METODOLOGI PENELITIAN

Peneliti mempergunakan jenis penelitian hukum sosiologis berupa penelitian terhadap efektifitas hukum. Hukum ini mengartikan bahwa hak dan kewajiban penyewa yang merupakan "hukum" bagi penyewa dan pengelola, apakah sudah efektif ditaati atautkah belum. Efektifitas hukum yang berlaku di dalam pengelolaan RUSUNAWA Kota Surakarta, maka peneliti melakukan pendekatan penelitian yang berfokus pada masalah (*problem focoused research*), yaitu terjadinya pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh penyewa.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah: 1) Data Kepustakaan yang peneliti peroleh dengan cara membaca dan mempelajari bahan pustaka dan literatur lainnya yang berkaitan dengan hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA; 2) Data Lapangan yang peneliti peroleh dengan cara mencari data yang ada di lingkungan RUSUNAWA melalui wawancara.

Teknik pengambilan sampling yang peneliti lakukan adalah dengan mempergunakan teknik Progressive Sampling yang dilakukan dengan cara pengambilan sampling berdasarkan pada karakteristik penyewa yang melakukan pelanggaran kewajiban yang mempunyai hubungan dengan obyek penelitian. Sebelum melakukan pemecahan masalah, peneliti melakukan analisis data berdasarkan data yang diperoleh. Analisis data dengan cara mengelompokkan data kuantitatif dan kualitatif secara terpisah.

Pengelompokan data kuantitatif dan kualitatif tersebut peneliti mendapatkan gambaran kuantitas dan kualitas pelanggaran kewajiban penyewa. Peneliti melakukan analisis data sehingga mendapatkan data sebagai bahan dalam pemecahan masalah.

LANDASAN TEORI

A. Hukum Perdata Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dibagi menjadi 4 buku, yaitu: (1) Buku I: Tentang Orang (*van persoonen*); (2) Buku II: Tentang Benda (*van Zeken*); (3) Buku III: Tentang Perikatan (*van Verbintenissen*); (4) Buku IV: Tentang Pembuktian dan daluwarsa (*van Bewijs en verjaring*). Empat bagian buku tersebut dikorelasikan dengan judul penelitian, maka Buku III tentang Perikatan adalah yang tepat untuk peneliti kemukakan. Hal ini disebabkan karena penelitian ini mengangkat topik pola hubungan antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA di Kota Surakarta, sehingga aspek perikatan antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA adalah bagian utama pembahasan.

Hukum Perikatan (*verbintenissen recht*) di Indonesia menganut sistim terbuka, artinya bahwa Hukum Perikatan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja yang dikehendaki pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dalam Hukum Perikatan merupakan hukum pelengkap (*optional law = aanvullend recht*) yang berarti pasal-pasalnya boleh dikesampingkan, jikalau pihak-pihak yang mengadakan perikatan menghendakinya. Apabila hal ini dilakukan maka pihak-pihak yang terikat boleh mengatur sendiri kepentingan-kepentingan mereka sendiri. Sebaliknya apabila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal yang menjadi kepentingannya, maka dapat diartikan bahwa mereka tunduk pada undang-undang.

1. Hukum Adat

Hukum adat adalah aturan kebiasaan manusia dalam hidup bermasyarakat. Kebiasaan tersebut diawali dari perilaku pribadi yang dilakukan secara terus menerus. Perilaku pribadi yang ditiru oleh orang lain, maka perilaku tersebut menjadi kebiasaan orang lain. Perilaku pribadi yang diikuti orang lain dan akhirnya diikuti seluruh anggota masyarakat, maka lambat laun kebiasaan tersebut menjadi adat masyarakat tersebut.

2. Hukum Islam

Persewaan menurut pengertian Hukum Islam adalah transaksi untuk memanfaatkan suatu barang dengan diketahui barang dan arti sewanya dengan syarat-syarat tertentu.

3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, maka yang diatur adalah kepemilikan Rumah Susun. Sehingga apabila terjadi sewa menyewa, maka sewa menyewa tersebut adalah antara pemilik Rumah

Susun dan penyewanya. Hubungan hukum yang terjadi antara penyewa dan pemilik Rumah Susun ini lebih memihak pada kepentingan pemilik, karena pemilik mempunyai kuasa dalam menentukan persyaratan sewa apabila rumah susunnya disewakan kepada orang lain.

4. Hukum Administrasi Negara

Dalam Hukum Administrasi Negara maka ada 2 (dua) subyek hukum yang berbeda tingkatannya, yaitu antara penguasa dan warga masyarakat. Penguasa disini adalah Pemerintah sedangkan masyarakat adalah masyarakat yang menjadi kuasa pemerintah. Dalam perkembangan Hukum Administrasi Negara maka Hukum Administrasi Negara dapat mengatur hal-hal yang berada di wilayah Hukum Perdata, misalnya hal yang mengatur kebebasan berkontrak. Perkembangan ini terjadi mengingat fungsi Hukum Administrasi Negara adalah ikut menjaga ketertiban masyarakat, sehingga apabila terjadi ketidakseimbangan hukum di masyarakat maka Hukum Administrasi Negara dapat dipergunakan untuk menyelesaikannya.

5. Teori Hukum Alam

Hukum Alam selalu dapat dikenali sepanjang abad sejarah manusia di dunia ini, sebab hukum alam merupakan usaha manusia untuk menemukan hukum dan keadilan yang ideal bagi manusia. Hukum Alam juga dapat dikenali sepanjang waktu, dimulai ribuan tahun yang lalu sampai dengan sekarang ini. Dengan rentang waktu yang panjang tersebut ide tentang Hukum Alam muncul sebagai *manifestasi* usaha manusia untuk menciptakan hukum yang lebih tinggi dari hukum positif.

6. Teori Weber

Teori Weber dimulai dari definisi hukum yang dirumuskannya sebagai suatu tatanan yang bisa disebut sebagai hukum, yaitu apabila secara eksternal ia dijamin oleh kemungkinan, bahwa paksaan (fisik atau psikologik) yang ditujukan untuk mematuhi tatanan atau menindak pelanggaran, akan diterapkan oleh suatu perangkat terdiri dari orang-orang yang khusus menyiapkan diri untuk melakukan tugas-tugas tersebut.

RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KOTA SURAKARTA

Kota Surakarta merupakan dataran rendah dengan tinggi tempat sekitar 92 M di atas permukaan air laut dan berada di antara pertemuan kali Pepe, kali Jenes dengan kali Bengawan Solo. Secara geografis Kota Surakarta terletak di antara : $110 \pm 45' 15''$ – $110 \pm 45' 35''$ Bujur Timur dan $70 \pm 36'$ – $70 \pm 56''$ Lintang Selatan. Kota Surakarta mempunyai batas-batas wilayah, yaitu di sebelah: 1) Utara: Berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali; 2) Timur: Berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo; 3) Selatan: Berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo; 4.) Barat : Berbatasan dengan Kabu-paten

Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo, dengan luas wilayah Kota Surakarta 44,040 Km² dimana panjang maksimal adalah 10, 30 Km (membentang utara-selatan) dan lebar maksimal adalah 7,50 Km (membentang barat-timur), Kota Surakarta mempunyai kepadatan penduduk yang menyebar di 5 wilayah kecamatan, yaitu:

KECAMATAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
LAWEYAN	55.391	53.989	109.380
SERENGAN	28.207	31.851	60.058
PASAR KLIWON	42.592	44.472	87.068
JEBRES	68.695	71.161	139.856
BANJARSARI	79.770	81.638	161.406

Sumber : BPS Kota Surakarta Tahun 2007

Dibangunnya Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di lahan Hak Pakai Pemerintah Kota Surakarta Nomor 8 yang terletak di Kampung Begalon Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan Kota Surakarta pada Tahun 2003 dimaksudkan untuk, 1) Memberikan solusi atas kebutuhan perumahan yang sederhana dan sehat; 2) Bagian kebijakan Pemerintah Kota Surakarta dalam rangka penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat Kota Surakarta; 3) Diperuntukkan untuk penataan wilayah kumuh di Kota Surakarta; 4) Merelokasi hunian tak berijin di bantaran sungai, sepanjang rel kereta api dan tempat-tempat terlarang lainnya.

Kondisi *eksisting* RUSUNAWA tersebut adalah: 1) Model bangunan RUSUNAWA adalah *twin block*; 2) Jumlah satuan unit RUSUNAWA adalah 96 yang terbagi ke dalam 2 Blok Bangunan Rusunawa; 3) Setiap blok RUSUNAWA terdiri atas 4 lantai, dimana masing-masing lantai terdapat 24 satuan unit RUSUNAWA; 4) Satuan unit RUSUNAWA yang disewakan adalah 95 dan 1 satuan unit RUSUNAWA dipergunakan untuk kantor pengelola RUSUNAWA; 5) Setiap satuan unit RUSUNAWA terdiri atas ruangan depan, dapur, kamar mandi (termasuk WC) dan tempat menjemur; 6) Setiap satuan unit RUSUNAWA terdapat instalasi listrik dengan daya 450 Watt dan instalasi air dari PDAM; 7) Didalam areal RUSUNAWA tersedia fasilitas umum yang berupa : tempat parkir, tempat bermain, tempat ibadah, tempat pertemuan, dan lain-lain; 8) Untuk penyewa RUSUNAWA dibentuk 1 Rukun Tetangga (RT) beserta pengurusnya. RT yang dibentuk ini merupakan pemekaran dari RW VI Kelurahan Panularan.

Model pengelolaan RUSUNAWA lebih banyak membahas kelembagaan serta upaya pengoperasian dan pemeliharaan RUSUNAWA. Pengoperasian dan pemeliharaan Rusunawa secara baik dan benar memegang peranan penting dalam mewujudkan usia teknis dan usia ekonomis bangunan RUSUNAWA.

Usia teknis dimaksudkan agar bangunan RUSUNAWA dapat memenuhi target usia yang layak secara teknis untuk ditempati, sedangkan usia ekonomis dimaksudkan agar layak disewakan dengan mengharapkan tarif sewa tertentu untuk memenuhi target pendapatan. Kriteria-kriteria seperti peneliti kemukakan di atas maka model pengelolaan RUSUNAWA adalah Unit Pelaksana Teknis (UPT) yang tanah, bangunan dan fasilitas yang dibangun merupakan aset Pemerintah. Untuk Kota Surakarta maka pengelolaannya dinamakan Unit Pengelola RUSUNAWA.

Struktur Organisasi Unit Pengelola RUSUNAWA Kota Surakarta adalah 1) Tim Pembina sebagai unsur Pengawasan Umum dan Pembinaan terdiri dari Ketua, Sekretaris merangkap anggota, dan anggota; 2) Kepala Unit Pengelola RUSUNAWA sebagai unsur Pimpinan Pengelola; 3) Tata Usaha dan Seksi-seksi sebagai unsur Pelaksana, yaitu Seksi Administrasi Keuangan dan Pemasaran, Seksi Penyewaan dan Penghunian, dan seksi teknis dan pemeliharaan.

A. RUSUNAWA Diperuntukan Bagi Masyarakat Ekonomi Lemah

Untuk menciptakan kondisi yang berimbang antara masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas dan golongan ekonomi menengah ke bawah di bidang perumahan dan permukiman, maka Pemerintah membangun RUSUNAWA di berbagai daerah di Indonesia. Salah satu tujuan dari pembangunan RUSUNAWA ini, adalah penyediaan rumah tempat tinggal bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang karena kondisi perekonomian keluarga tidak mampu untuk menyediakan rumah tempat tinggal sendiri.

Dengan pembangunan RUSUNAWA ini maka diharapkan hak warga negara untuk dapat menempati rumah yang sehat, sederhana dan layak huni dapat terpenuhi, sehingga hak warga negara masyarakat berekonomi lemah menjadi seimbang dengan hak warga negara yang berekonomi keluarga menengah ke atas.

B. Syarat Dan Mekanisme Penerimaan Penyewa RUSUNAWA

1. Calon penyewa harus sudah menikah;
2. Calon penyewa tidak mempunyai rumah sendiri;
3. Calon penyewa mempunyai penghasilan setiap bulan;

Mekanisme penerimaan penyewa dilakukan dengan cara seleksi terbatas, yaitu calon penyewa yang memenuhi persyaratan yang dapat diterima.

C. Data Lapangan Penyewa RUSUNAWA

1. Berdasarkan jenis kelamin sebagai penanggung jawab sewa RUSUNAWA, yaitu :

Jenis Kelamin	Jumlah (Orang)
Pria	72
Wanita	23

Sumber : Pengelola RUSUNAWA

2. Berdasarkan mata pencaharian/ pekerjaan penanggung jawab sewa RUSUNAWA :

Pekerjaan Penyewa	Jumlah (Orang)
Swasta	70
Wiraswasta	20
PNS/ Pensiunan	5

Sumber : Pengelola RUSUNAWA

3. Berdasarkan latar belakang pendidikan penanggung jawab sewa RUSUNAWA :

Tingkat Lulusan	Jumlah (Orang)
SD	20
SMP	50
SMA	25
S-1	-

D. Data Pelanggaran Kewajiban yang dilakukan Penyewa

Tingkat Ketaatan	Jumlah (Orang)
Taat	79
Tidak Taat	16

PEMBAHASAN

Penelitian ini membahas tiga permasalahan, yaitu :

1. Hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA

Hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA yang berlaku di lingkungan RUSUNAWA adalah hubungan sewa yang diikat dengan perjanjian sewa satuan unit RUSUNAWA berdasarkan Undang-Undang, yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara. Hubungan sewa tersebut termasuk wilayah Hukum Administrasi Negara.

2. Macam-macam dan alasan-alasan pelanggaran kewajiban penyewa

Peneliti menguraikan macam-macam dan alasan dilakukannya pelanggaran kewajiban oleh penyewa. Terdapat lima pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa, yaitu: (a) Tidak membayar uang sewa; (b) Tidak membayar rekening listrik; (c) Tidak membayar rekening air; (d) Menggunakan satuan unit RUSUNAWA sebagai tempat usaha; (e) Memindahtangankan hak sewa satuan unit RUSUNAWA kepada orang lain tanpa sepengetahuan pengelola.

3. Penyelesaian yang dilakukan pengelola

Penyelesaian yang dilakukan pengelola terhadap pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa, yaitu: (a) Dilakukan secara kompromi; (b) Dilakukan berdasarkan kebiasaan.

4. Penyelesaian yang seharusnya dilakukan pengelola

Penyelesaian yang dimaksud disini adalah penyelesaian yang berdasarkan pada peraturan yang berlaku di RUSUNAWA, yaitu: (a) Memberi peringatan secara tertulis; (b) Melakukan pemutusan perjanjian sewa RUSUNAWA.

PENUTUP

Kesimpulan dari penelitian di atas adalah hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa RUSUNAWA adalah hubungan sewa yang diikat dengan perjanjian sewa satuan unit RUSUNAWA berdasarkan Undang-Undang, yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan 1352 KUHPerdara. Dengan demikian hubungan hukum tersebut termasuk wilayah Hukum Administrasi Negara. Macam-macam pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa, pertama, menunda kewajiban pembayaran sewa satuan unit RUSUNAWA, rekening listrik dan air yang menjadi tanggung jawab penyewa. Kedua, mempergunakan satuan unit RUSUNAWA sebagai tempat usaha (kios, Wartel). Ketiga, mengalihkan hak sewa satuan unit RUSUNAWA kepada orang lain tanpa sepengetahuan pengelola. Bentuk penyelesaian yang dilakukan pengelola terhadap pelanggaran kewajiban penyewa adalah sanksi lisan yang merupakan hukum kebiasaan.

Saran-saran yang dapat disampaikan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Di dalam pengelolaan RUSUNAWA maka pengelola dituntut menegakan aturan tata tertib yang berlaku di RUSUNAWA;
2. Memberikan teguran secara tertulis kepada penyewa yang melakukan pelanggaran kewajiban;
3. Setiap terjadi pemutusan perjanjian sewa RUSUNAWA, maka pemutusan dimaksud dilakukan secara tertulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayyubi, M, tth, *Pintar Ibadah*, Surabaya, Pustaka Agung Harapan.
- Christudason, Alice, 2003, Common property in strata titled developments in Singapore, Common misconceptions, *www.proquest.umi.com*
- Christudason, Alice, 2007, Legislation affecting common property management in Singapore, Confusion or solution through fragmentation, *www.proquest.umi.com*
- C.S.T. Kansil, 1988, *Kitab Undang-undang Peradilan, Tata Usaha Negara*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Diana Halim Koentjoro, 2004, *Hukum Administrasi Negara, Bogor*, Ghalia Indonesia.
- Dimiyati, Khudzaifah, tth, *Methodologi Penelitian Hukum*, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Dimiyati, Khudzaifah, 2004, *Teorisasi Hukum, Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia, 1945-1990*, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Press.
- Hadikusuma, H Hilman, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Halim Koentjoro, Diana, 2004, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Hanintijo Soemitro, Ronny dan Rahardjo, Satjipto , 1985, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Karunika Jakarta, Universitas Terbuka.
- Karyoso, tth, *Azas-azas Hukum Perdata*, Jakarta: Untag.
- M. Hariwijaya, M. Djaelani, 2008, *Teknik Menulis Skripsi dan Thesis*, Yogyakarta, Hanggar Kreator.

- Nurhadiantomo, tth, *Hukum dan Masyarakat : Pendekatan sosiologis dan paradigma sosiologi terpadu*, Nurhadiantomo, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Podgorecki, Adam dan Christopher J Whelan, 1987, *Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum*, Jakarta, Bina Aksara.
- Pires, Silvio R I, Neto, Mario Socomano, New configuration in supply chains : the case of a condominium in Brazil's automotive industry, www.proquest.umi.com
- SF Marbun, Deno Kamelus, Saut P Panjaitan, Gede Pantja Astawa, Zainal Muttaqin, 2001, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press.
- Soekanto, Soerjono, 1979, *Pengantar Sejarah Hukum*, Bandung, Alumni.
- Subekti, 2002, *KUHPerdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Subekti dan Tjitrosoedibio, 1987, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Sudiyat, Iman, 1981, *Hukum Adat, Sketsa Asas*, Yogyakarta, Liberty.
- Tan, Richard Ming Kirk, Restrictions on the foreign ownership of property, Indonesia and Singapore compared, Department of Real Estate, School of Design and Environment, National University of Singapore, Singapore, www.proquest.umi.com
- Yip, Ngai-ming, Chang, Chin-oh, Hung, Tzu-ying, 2006, Modes of condominium management : a principal-agent perspective, www.proquest.umi.com
- Yiu, C.Y (Department of Building and Construction, City University of Hongkong, Hongkong, China), Wong, SK and Yau, Y, 2005, Property management as property rights governance, Exclusion and internal conflict resolution, www.proquest.umi.com
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Direktorat Jendral Perumahan dan Permukiman. 2003, *Model Pengelolaan Rumah Sederhana Sewa (RUSUNAWA) dengan pola UPT*, Jakarta, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Direktorat Jendral Perumahan dan Permukiman.
- UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/ PERMEN/ M/ 2007 tentang Pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Sarasun bersubsidi.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/ PERMEN/ M/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/ PERMEN/ M/ 2007 tentang Petunjuk pelaksanaan perhitungan tarif sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD.

Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 5 Tahun 2001.

Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2001.

Peraturan Walikota Surakarta Nomor 2 Tahun 2005, tanggal 15 Maret 2005.

Keputusan Walikota Surakarta Nomor 648.05/ 54/ 1/ 2005, tanggal 8 April 2005.