

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun telah menjadi solusi bagi pemerintah dalam mengatasi permukiman tidak layak di pusat kota. Ketersediaan lahan yang terbatas dan populasi penduduk yang semakin meningkat mengakibatkan pembangunan permukiman tidak harus melebar melainkan dengan pola pembangunan ke atas. Rusun Pekunden menjadi rumah susun pertama yang dibangun oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 1991 dan warga sekitar menjadi dampak dari pembangunan rumah susun tersebut. Para warga yang terdampak diberikan kompensasi untuk tinggal di satuan rumah susun Pekunden. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat menjelaskan mengenai hak penghunian satuan rumah susun dari penghuni yang terdampak pembangunan Rusun Pekunden kepada ahli waris. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian non-doktrinal dengan metode *yuridis empiris*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak penghunian atas satuan rumah susun Pekunden pada penghuni lama bertentangan berdasarkan pada Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009. Hal ini mengakibatkan penghuni lama tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang tidak sejalan dengan tujuan penyelenggaraan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata Kunci : Rumah Susun; Satuan Rumah Susun; Ahli Waris; Hak Penghunian