

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan permukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹

Dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil jumlah tanah yang jumlahnya terbatas tersebut, terutama bagi bangunan perumahan dan permukiman, serta mengaktifkan penggunaan tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penataan dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi jika dihubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal merupakan hak bagi setiap Warga Negara, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹ Hutagalung, Arie Sukatanti, 1994, *Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Perkuliahan*, Elips Proyect-FH-UI, Jakarta hlm 11

Kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan dan dimajukan oleh Pemerintah.²

Indonesia sendiri termasuk Negara yang memiliki jumlah angka kehidupan yang tinggi sehingga Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Melihat kecenderungan itu, program penyediaan perumahan vertikal menjadi salah satu upaya untuk mengurangi, bahkan lebih lagi dalam meredam laju pertumbuhan permukiman kumuh. Niat serius Pemerintah Indonesia untuk memacu pembangunan rumah susun, tertuang dalam Keputusan Presiden No. 22 tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah

² Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, hlm.12.

perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.

Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah Untuk dapat memberikan manfaat dan hasil yang optimal, maka perumahan dan pemukiman diarahkan kepada peningkatan penyediaan perumahan yang memadai dan terjangkau daya beli masyarakat yang berpenghasilan rendah serta terwujudnya pola perumahan dan permukiman yang seimbang. Tumbuh dan berkembangnya hukum rumah susun pada hakikatnya dilatarbelakangi keadaan terbatasnya ketersediaan tanah sebagai tempat mendirikan bangunan sebagai hunian atau usaha, sementara jumlah manusia (penduduk) yang akan menghuni atau menggunakannya sebagai tempat usaha bertambah.

Seiring dengan berkembangnya zaman fungsi rumah susun tersebut tidak hanya untuk hunian namun juga untuk usaha ataupun perindustrian. Pertumbuhan rumah susun untuk hunian atau usaha akan semakin bertambah pesat, seiring semakin pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin meningkat pendapatan perkapitanya. Namun peraturan yang ada saat ini tidaklah melaju secepat perkembangan jaman. Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut dianggap tidak memadai lagi untuk menghadapi tuntutan demi tuntutan akan kebutuhan setiap orang terutama tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban

Negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Untuk itu perlu diadakan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang dapat mengcover semua permasalahan yang menyangkut rumah susun.

Untuk memenuhi tuntutan tersebut, maka diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lahirnya Undang-Undang tersebut merupakan instruksi dari Pasal 46 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menetapkan bahwa ketentuan mengenai rumah susun diatur sendiri dengan undang-undang.

Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.

Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh Pemerintah dan

Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya salah satunya melalui Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.

Beberapa Sarana dan Prasarana rumah susun sederhana sewa atau selanjutnya disebut dengan (rusunawa) yang berada di Kota Padang masih terlihat belum lengkap dan tidak terawat. Hal ini mengakibatkan penghuni rusunawa merasa tidak nyaman dan berujung kepada penduduk tidak berminat tinggal atau menempati rusunawa tersebut. Sehingga membuat rusunawa tersebut sepi penghuni.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka penulis tertarik membuat karya ilmiah dalam bentuk penelitian dengan judul **“Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah**

Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis mengajukan beberapa perumusan masalah yaitu:

1. Bagaimanakah Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?
2. Apakah hambatan yang ditemukan Pemerintah Kota dalam proses Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?
3. Bagaimanakah Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah dalam mengatasi hambatan dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.
2. Untuk menganalisa hambatan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.

3. Untuk menganalisa Upaya yang dilakukan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.

D. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.³ Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.

2. Sumber Data

- a. Data Primer

Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya.⁴

Data Primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait seperti Kepala Unit Pelaksa Teknis (UPT) Rumah Susun dan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengenai Peran Pemerintah dalam Pembangunan Rusunawa di Daerah Kota Padang Sumatera Barat.

- b. Data Sekunder

³ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 105

⁴ *Ibid*, hlm. 106

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian.⁵ Data sekunder diperoleh dari Kepala Unit Pelaksa Teknis (UPT) Rumah Susun dan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengenai Peran pemerintah dalam Pembangunan Rusunawa di Daerah Kota Padang Sumatera Barat.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).⁶ Wawancara dilakukan secara semi terstruktur yaitu sebelum wawancara dilakukan sudah dipersiapkan daftar pertanyaan dan dapat dikembangkan sewaktu wawancara dengan informan sesuai dengan permasalahannya.

b. Studi Dokumen

⁵ *Ibid.*

⁶ Moh.Nazir, 2005, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 53

Studi dokumen adalah teknik yang digunakan untuk mencari data melalui sumber tertulis, seperti perundang-undangan yang terkait, arsip, catatan, dokumen resmi, dan sebagainya.⁷

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan

⁷ Suharismi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 206