

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan ialah kebutuhan bawah manusia serta memiliki fungsi yang sangat berguna bagi manusia untuk tujuan serta kenaikan kehidupan serta kebutuhan utama manusia. Hal ini tidak cuma sekedar jadi fasilitas kebutuhan bawah kita, namun dapat menjadi pembuat sifat serta karakter untuk manusia serta kenaikan kehidupan serta penghidupan manusia.¹

Setiap orang dalam struktur dan kelompok masyarakat yang berbeda memiliki kepentingan langsung dalam penggunaan lahan. Oleh karena itu, permasalahan pertanahan selalu bersifat multifaset dan sangat kompleks serta memerlukan koordinasi dan koordinasi yang tepat dan mendasar untuk menghilangkannya, terutama untuk mengurangi konflik pertanahan.

Bersumber pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 rumah merupakan hunian yang berperan selaku tempat tinggal yang memadai, fasilitas pembentukan karakter, gambaran harkat dan peninggalan untuk pemiliknya.² Perumahan merupakan hunian rumah yang dilengkapi dengan prasarana, fasilitas, serta utilitas universal selaku hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

¹ Pasal 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

² Pasal 21 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Perumahan jadi alternatif opsi tempat tinggal untuk warga kota sebab pada biasanya perumahan menyuguhkan area hidup yang layak serta baik dengan fasilitas serta prasarana yang sudah disediakan pengembang. Pada kenyataannya, ketentuan Undang-Undang tidak dianggapi secara sungguh-sungguh oleh pengembang. Salah satu contohnya Perumahan *Greenland Sendang Residence* yang berlokasi di Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon. Ada pula kasus dalam prasarana, fasilitas, serta utilitas universal pada perumahan *Greenland Sendang Residence* yang tidakenuhi standar perumahan subsidi siap layak huni.

Warga setempat menimpa mengeluhkan prasarana, fasilitas, serta utilitas universal yang tidak optimal diberikan oleh pengembang perumahan ataupun pengembang, yakni: tidak memiliki akses jalan utama untuk memasuki area perumahan. Di Kabupaten Cirebon, hampir seluruh perumahan yang dibangun oleh badan usaha atau perorangan (Pengembang) pada umumnya belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sudah di ciptakan kepada Pemerintah Daerah.

Hanya beberapa Pengembang saja yang telah menyerahkan sarana bahkan terdapat beberapa perumahan lama yang telah ditinggal pergi oleh Pengembangnya, Kondisi ini pada dasarnya sangat merugikan masyarakat penghuni kawasan perumahan tersebut, hal ini dikarenakan fasilitas yang telah dibangun tidak di kelola dengan baik, khususnya perumahan yang pengembangnya telah meninggalkan kewajibannya untuk mengelola prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Disatu sisi tuntutan kekurangan akan fasilitas yang layak menjadi salah satu tolak ukur dan kriteria dalam mewujudkan lingkungan atau kawasan perumahan yang layak huni. Akan tetapi dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Cirebon memiliki keterbatasan dalam menghadapi permasalahan tersebut dikarenakan sarana yang dibangun belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah setempat.

Kepastian ini menjadi berarti dalam usaha menjembatani serta digunakan untuk menuntaskan permasalahan secara sama rata, dan diharap sanggup menghindari timbulnya permasalahan dalam penyelenggaraan pemerintah yang terletak di wilayah. Kontrol hukum tidak cuma berlaku bila terdapat permasalahan, melainkan pula dibutuhkan guna membagikan kepastian hukum untuk warga. Perihal inilah yang sering kali jadi permasalahan sebab pemerintah wilayah membagikan izin serta apalagi menghasilkan izin terhadap bangunan yang sepatutnya secara informasi tidak layak diberikan izin sebab dan menyalahi ketentuan terdapat.

Paling utama dalam perihal menerbitkan izin mendirikan bangunan sebab dalam realitasnya, sebagian pemohon izin mendirikan bangunan apalagi tidak mempedulikan ketentuan yang berlaku di sesuatu wilayah. Mengenai ketentuan pendirian bangunan sebab perihal ini tidak bisa lepas dari pengawasannya.³ Perihal inilah yang sering kali jadi permasalahan, sebab pemerintah wilayah membagikan izin serta apalagi menghasilkan izin terhadap bangunan yang sepatutnya secara informasi tidak layak diberikan izin sebab struktur bangunan mereka menyalahi ketentuan yang terdapat.

³ Arif Adhitya Kesuma. 2019. *Tanggung Jawab Pemilik Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin*

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan diatas maka penting dilakukan penelitian yang sebelumnya belum pernah ada kajian serupa di lokasi studi yang berfokus pada **"Tinjauan Yuridis Tentang Perizinan Pembangunan Perumahan Yang Tidak Memiliki Akses Jalan Utama Untuk Memasuki Area Perumahan"** (Studi Kasus Perumahan *Greenland Sendang Residence* Kabupaten Cirebon).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Penerapan Sanksi Terhadap *Developer* Yang Tidak Memberikan Fasilitas Umum Kepada Konsumen?
2. Bagaimanakah Upaya Konsumen Untuk Mendapatkan Hak Berupa Fasilitas Umum Sesuai Dengan Yang Dijanjikan Oleh *Developer* ?

C. Tujuan Penelitian

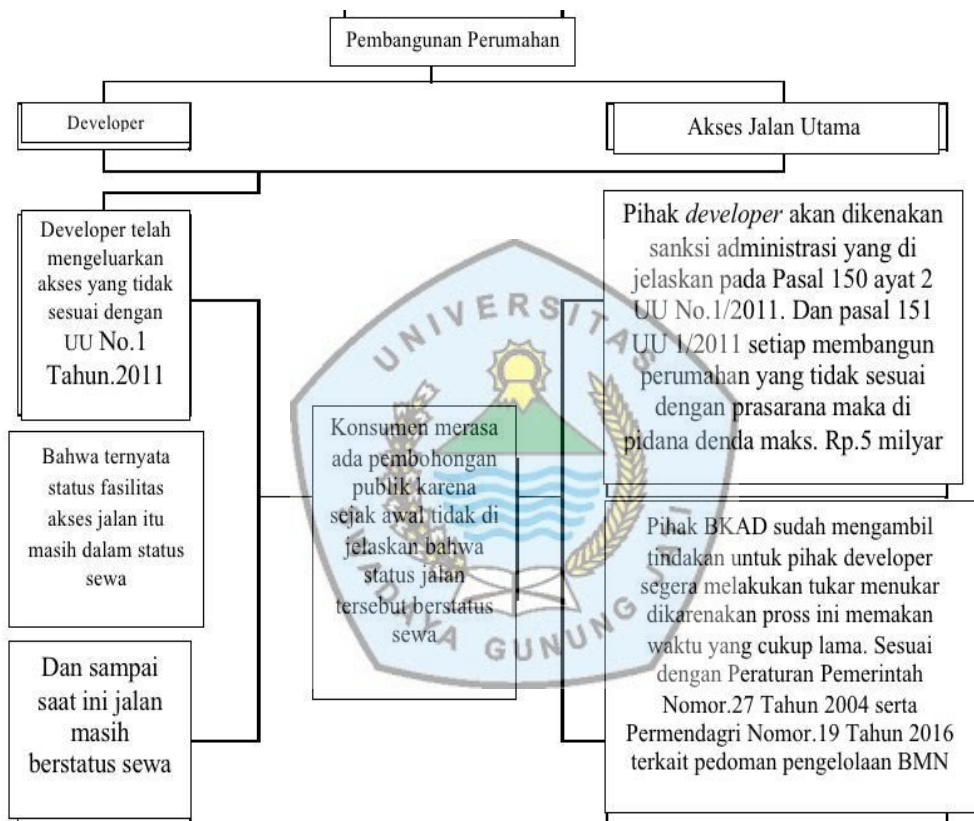
1. Agar mengetahui penerapan daripada sanksi terhadap *developer* yang tidak memberikan fasilitas akses jalan utama untuk memasuki area Perumahan *Greenland Sendang Residence*.
2. Untuk mengetahui upaya konsumen dalam mendapatkan hak berupa fasilitas umum sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh *developer*.

D. Manfaat Penelitian

1. Diharapkan penelitian ini hendak menolong proses pembelajaran serta bisa bermanfaat selaku bahan rujukan penelitian selanjutnya yang muat ulasan yang sama dengan penelitian ini dan sanggup menaikkan pemikiran dan manfaat.

2. Diharapkan penelitian ini sanggup mengantarkan sesuatu pemikiran terhadap pemecahan permasalahan yang berhubungan dengan topik penyusunan hukum.

E. Kerangka Pemikiran



Berdasarkan Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa pemerintah bertanggungjawab menjaga setiap warga negaradari perlindungan, keadilan, dan perdamaian. Dengan melakukan pembangunan perumahan serta tingkat kesejahteraan secara merata supaya warga bisa tinggal dirumah yang layak serta murah dengan area yang sehat, nyaman, harmonis.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan serta Permukiman membuat sebutan rumah, perumahan serta permukiman. Rumah menurut undang-undang tersebut merupakan bangunan yang berperan selaku tempat tinggal ataupun hunian serta fasilitas pembinaan keluarga. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berperan selaku area tempat tinggal ataupun daerah hunian yang dilengkapi dengan prasarana serta fasilitas area.⁴

Pengertian perumahan secara umum adalah gabungan dari beberapa rumah, baik yang dikembangkan oleh pemerintah maupun swasta dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Perumahan juga memiliki kesan bangunan yang dibangun secara formal dengan ijin yang jelas. Beberapa perumahan terkadang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap yang dikelola oleh pemerintah maupun pengembang. Selaras dengan rumah, perumahan juga sebagai sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan ataupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghunianya, masyarakat ataupun suatu bangsa, sehingga perumahan tidak hanya dilihat sebagai wadah fisik atau sekedar lindungan, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial.⁵

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang akan terus berlanjut dan meningkat seiring dengan penambahan penduduk,

⁴ Pasal 1, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992.

⁵ Sunarti. 2019. *Buku Ajar Perumahan dan Pemukiman*. Semarang: UNDIP Press. hlm., 8.

dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi serta sosial budaya yang berkembang. Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan pembangunan. Keberadaan perumahan juga ditentukan oleh perubahan sosial, ketidakmatangan sarana hukum, politik dan administratif serta berkaitan dengan kebutuhan akan pendidikan. Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran perumahan merupakan salah satu aspek penentu keberlanjutan kota. Hal ini dapat terjadi karena sebagian besar struktur lingkungan perkotaan terdiri dari perumahan. Permasalahan yang menyangkut perumahan akan berdampak pada masalah perkotaan secara menyeluruh. Dengan kata lain, baik dan buruknya sistem perkotaan dapat dilihat dari baik buruknya lingkungan tempat tinggal.⁶

Perumahan tidak hanya sebagai wadah secara fisik untuk tempat berlindung yang dilengkapi sarana dan prasarana, tetapi juga merupakan bagian dari kehidupan suatu komunitas. Beberapa fungsi perumahan, antara lain dapat digambarkan sebagai suatu cerminan dan penjelmaan dari diri pribadi manusia, baik secara pribadi maupun dalam satu kesatuan lingkungan alam. Selain itu perumahan dapat mencerminkan taraf hidup masyarakat, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban.⁷

Manusia sebagai penghuninya Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan serta Kawasan Permukiman Perumahan merupakan kumpulan rumah selaku bagian dari permukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, fasilitas,

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid*, hlm., 9.

serta utilitas universal selaku hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman merupakan bagian dari area hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang memiliki prasarana, fasilitas, utilitas universal, dan memiliki penunjang aktivitas guna lain di kawasan perkotaan ataupun kawasan perdesaan.

Kawasan permukiman dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan serta Kawasan Permukiman merupakan bagian dari area hidup di luar kawasan lindung, baik berbentuk kawasan perkotaan ataupun perdesaan, yang berperan selaku area tempat tinggal ataupun area hunian serta tempat aktivitas yang menunjang kehidupan serta penghidupan manusia.⁸

Perumahan ialah salah satu kebutuhan bawah manusia serta aspek sangat berarti dalam kenaikan harkat serta martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, butuh kebijaksanaan universal pembangunan perumahan, kelembagaan, permasalahan pertanahan, pembiayaan, serta faktor faktor penunjang pembangunan perumahan (Komaruddin, 1997). Sedangkan menurut Santoso (2014) pembangunan perumahan oleh siapapun wajib menjajaki ketentuan syarat yang diresmikan oleh peraturan perundang undangan sehingga tidak memunculkan permasalahan, sengketa, serta kerugian.⁹

Saat ini ketentuan mengenai perizinan perumahan dan bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan

⁸ Pasal 21 Undang-Undang No. 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

⁹ Urip Santoso.2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana. hlm., 3.

dan Kawasan Pemukiman, LNRI (Lembaran Negara Republik Indonesia) Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan LNRI Nomor 5188 Tahun 2011.

Lembaga ataupun badan hukum yang memiliki tanggung jawab dalam menangani proses perizinan perumahan sebagaimana diartikan dalam Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 yakni:

1. Membangun rumah masyarakat, rumah spesial, serta rumah negeri
2. Menyediakan tanah untuk perumahan atau pemukiman
3. Melaksanakan koordinasi dalam proses perizinan serta pemastian kelayakan hunian.

Saat proses pembangunan, perumahan atau pemukiman dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli dengan syarat peraturan perundang-undangan. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 dilakukan setelah memenuhi kepastian atas:

1. Status pemilikan tanah
2. Perihal yang diperjanjikan
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
4. Ketersediaan prasarana, fasilitas, serta utilitas universal
5. Keterbangunan perumahan sangat sedikit 20% (20 puluh persen).

Bersumber pada Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengelolaan perumahan dilaksanakan demi mencukupi kebutuhan dasar manusia dan menjadi jaminan hak bagi seluruh masyarakat untuk hidup, memiliki serta menikmati rumah yang layak dengan lingkungan yang sehat, harmonis, aman, serta tertib. Memang Pasal tersebut tidak menyatakan dengan tegas menyinggung siapa yang membangun rumah dan permukiman, tetapi yang jelas pembangunan rumah dan permukiman tidak boleh lepas dari pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Dari isi Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam pembangunan perumahan mencakup rumah berikut prasarana, sarana dan utilitas umum, sebagaimana di tegaskan kembali dalam Pasal 32 ayat ayat (1) Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa pembangunan perumahan mencakup:

1. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum
2. Peningkatan kualitas perumahan.

Bersumber pada Pasal 28 ayat (1) poin b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bahwa pembangunan rumah harus meliputi rancangan kecukupan prasana, sarana, serta utilitas umum. Pengertian dari “rencana kelengkapan prasarana” minimal harus memiliki jalan, sanitasi, drainase, serta air minum. Perencanaan dan pembangunan prasana, sarana serta utilitas dalam Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar pemenuhan tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sedangkan untuk prasarana permukiman terdiri dari jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air bersih, air limbah atau sanitasi, persampahan, jaringan listrik, dan jaringan telepon.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 menyatakan bahwa jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pemukiman dengan jalan lingkungan perumahan disebut jalan utama. Jalan ini berfungsi melayani kegiatan keluar atau masuk dari sektor atau blok

perumahan dengan jalan penghubung. Jalan ini disebut jalan kolektor sekunder atau sekualitas kelas jalan III-C. Lebar perkerasan jalan minimal 6 m1 (enam meter).¹⁰

Sistem jalan utama harus memberikan akses pada seluruh hunian secara logis, koheren dan efisien. Penghuni perumahan harus dapat mencapai rumahnya jika mungkin melalui jalan terdekat.

Demikian juga akses pada kegiatan pertokoan, sekolah, dan taman dan desain jalan harus mempertimbangkan beban lalu lintas *actual*. Fungsi jalan utama seringkali dipandang hanya sebagai jalur transportasi. Namun, jalan tidak hanya sekedar sarana utilitas umum dan fasilitas utama beberapa warga perumahan yang memiliki kendaraan tetapi juga memiliki peran yang sedikit lebih abstrak yaitu memberikan fasilitas sebagai tempat sekelompok orang untuk berinteraksi dan berkomunikasi. Jalan merupakan tempat sosial dan komersial saling bertemu dan mengadakan pertukaran, merupakan tempat bertemu yang menjadi alasan dasar harus dimiliki kota sehingga dapat dikatakan jalan merupakan *open space* yang mempunyai fungsi publik.

Dalam studi di Kanada dan Australia yang dilakukan oleh Gehl pada tahun 1980, mengidentifikasi enam aktifitas utama yang berlangsung pada jalan utama lingkungan perumahan yaitu: orang-orang duduk atau berdiri; orang melakukan aktifitas tertentu seperti memperbaiki motor atau mobil, perbaikan-perbaikan pada properti, berjalan, dan interaksi sosial.¹¹

¹⁰ Peraturan Pemerintah (PP) No. 14 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang

¹¹ Gehl, J. 1980. *The Residentia; Street Environment*. Vol.,6 (1).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.

Perlindungan hukum menurut Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut:

1. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.

4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Adapun yang dimaksud dengan metode yuridis empiris penulis mengambil data dari peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum yang berlaku yang berkaitan dengan penelitian dalam penelitian ini yakni, "Tinjauan Yuridis Tentang Perizinan Pembangunan Perumahan Yang Tidak Memiliki Akses Jalan Utama Untuk Memasuki Area Perumahan (Studi Kasus Perumahan *Greenland Sendang Residence* Kabupaten Cirebon).

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dan data yang diperoleh dirangkum dan diinterpretasikan sesuai dengan tema yang ditentukan sebelum. Tujuan dari analisis deskriptif untuk menyajikan temuan kepada pembaca dengan cara yang terorganisir dan ditafsirkan. Kemudian, deskripsi ini dijelaskan, hubungan sebab-akibat diperiksa dan beberapa kesimpulan dicapai.¹²

3. Objek Penelitian

¹² Bambang Sunggono. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm.,15.

Tujuan daripada objek penelitian tak lain ialah untuk mendapatkan informasi dan data dengan kegunaan tertentu. Adapun objek penelitian yang diteliti oleh penulis yakni bagaimana tinjauan yuridis tentang perizinan pembangunan perumahan yang tidak memiliki Akses jalan utama untuk memasuki area perumahan (Studi Kasus Perumahan *Greenland Sendang Residence* Kabupaten Cirebon).

4. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan instrumen dua cara dokumentasi yakni: rekaman audio dan catatan.

5. Analisis Bahan Hukum

- a. Dalam penelitian ini bahan hukum yang dipakai ialah:
1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
 3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 tentang Sarana Prasarana dan Utilitas Perizinan Perumahan dan Bangunan
- b. Bahan hukum yang bersifat publikasi yang terdiri dari sumber-sumber yang menjelaskan, mengkritik, membahas, atau membantu menemukan hukum primer. Sumber-sumber ini termasuk kamus hukum, review atau jurnal hukum, serta risalah hukum.

- c. Bahan hukum yang digunakan untuk menyampaikan dari bahan hukum primer dan sekunder.

6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Adapun Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah studi yang sumber data empiris primer dan sekundernya diperoleh dari buku, dokumen, jurnal, atau sumber lain.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan pribadi dengan responden. Dalam wawancara, masalah utama muncul ketika responden dengan sengaja menyembunyikan informasi yang bukan merupakan sumber informasi yang lebih detail.

