

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Populasi di Indonesia semakin hari semakin bertambah. Dengan jumlah total populasi sekitar 255 juta penduduk, Indonesia adalah negara berpenduduk terpadat nomor empat di dunia.<sup>1</sup> Semakin bertambahnya pertumbuhan penduduk, maka semakin banyak juga sumber daya alam yang digunakan guna memenuhi kebutuhan manusia baik itu kebutuhan sandang, pangan, maupun papan. Diantara ketiga kebutuhan pokok tersebut, yang akan menjadi sorotan dalam penelitian ini adalah kebutuhan papan. Kebutuhan papan adalah kebutuhan tempat tinggal untuk tidur, beristirahat, dan berlindung dari hujan atau terik matahari.

Jika membahas mengenai kebutuhan tempat tinggal, saat ini banyak hunian yang dapat ditempati oleh masyarakat. Diantaranya berupa rumah, apartemen, kontrakan, maupun kost. Dari jenis tersebut, salah satu hunian atau tempat tinggal yang lebih umum ditempati masyarakat adalah rumah. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, rumah negara. Dalam penelitian ini penulis akan membahas mengenai perumahan yg bisa

---

<sup>1</sup> Indonesia-Investments, "Penduduk Indonesia", <http://www.indonesia-investments.com/id/budaya/penduduk/item67>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2016, pukul 18:11 WIB

dikategorikan sebagai rumah swadaya karena termasuk rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Yang dimaksud Pemrakarsa itu sendiri dijelaskan pada Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yaitu setiap orang atau instansi pemerintah yang bertanggung jawab atas suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang akan dilaksanakan.

Perumahan yang akan menjadi bahasan dari penelitian ini merupakan masalah pokok dan menjadi kebutuhan dasar dari setiap manusia, perumahan juga merupakan sarana bagi manusia dalam menciptakan tatanan hidup kemasyarakatan dan membantu menumbuhkan jati diri yang sebenarnya dari manusia itu.<sup>2</sup> Negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Negara juga bertanggung jawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan masyarakat.<sup>3</sup>

Dengan semakin banyaknya perumahan yang diselenggarakan, maka kehadiran pembangunan di Indonesia saat ini pun juga meningkat.

---

<sup>2</sup> Imron Ashari, "Kebutuhan Rumah Tinggal", <http://www.ipapedia.web.id/2015/02/kebutuhan-rumah-tinggal.html>, diakses pada tanggal 22 Oktober 2016, pukul 22:05 WIB

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana, hlm. 2-3

Kita tidak bisa menampik bahwa hal tersebut membuat lingkungan sedikit demi sedikit mulai rusak. Jika kita lihat kenyataannya, lahan hijau sudah semakin berkurang dan dialihkan dengan lahan hunian yang kurang memperdulikan kelestarian lingkungan. Keadaan tersebut jelas membuat kualitas lingkungan menjadi semakin merosot dikarenakan menipisnya persediaan sumber daya alam dan juga menimbulkan berbagai permasalahan lingkungan. Selain permasalahan lingkungan yang kerap ditemukan dalam proyek pembangunan, sering juga kita menemui pertentangan yang dilakukan masyarakat sekitar proyek pembangunan karena merasa terganggu akan dampak yang mereka rasakan.

Jika hal tersebut tidak segera dikendalikan, dan diatur sedemikian rupa, terlebih mengenai kelestarian lingkungan, maka lingkungan akan semakin rusak. Maka dari itu dibutuhkanlah perizinan pembangunan yang tetap mengacu pada kelestarian lingkungan. Pada kenyataannya, membutuhkan kesadaran dari tiap individu itu sendiri tidaklah cukup, maka dibutuhkanlah suatu pembatas-pembatas berupa aturan yang tegas disertai sanksi guna melindungi lingkungan dari kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh manusia itu sendiri. Oleh sebab itu, Indonesia pun telah membuat seperangkat aturan-aturan mengenai lingkungan setelah beberapa kali mengalami perombakan dan akhirnya kini digunakan lah Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Kerusakan lingkungan hidup yang dimaksud adalah perubahan langsung dan/atau tidak langsung terhadap sifat fisik, kimia, dan/atau hayati lingkungan hidup yang melampaui kriteria baku kerusakan lingkungan hidup.<sup>4</sup> Sedangkan Pencemaran lingkungan hidup adalah masuk atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi, dan/atau komponen lain ke dalam lingkungan hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan.<sup>5</sup> Pencemaran lingkungan yang berakibat kerusakan lingkungan, dilakukan oleh manusia tanpa memikirkan efek jangka panjang yang sebenarnya akan berdampak bagi manusia itu sendiri. Berbagai dampak akibat kerusakan lingkungan banyak dirasakan oleh masyarakat, dan tidak sedikit pula masyarakat yang terabaikan haknya. Tanggung jawab pengelolaan lingkungan ada pada pemerintah yang membawa konsekuensi terhadap kelembagaan dan kewenangan bagi pemerintah untuk melakukan pengelolaan lingkungan. Karenanya, pengelolaan lingkungan menjadi bagian dari Hukum Administrasi.<sup>6</sup>

Sebelum melaksanakan suatu pembangunan, penting diperhatikan dalam pengkajian guna bangunan yang akan dibuat dan analisis secara

---

<sup>4</sup> Pasal 1 angka 17 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 14 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

<sup>6</sup> M. Hadin Muhjad, 2015, *Hukum Lingkungan: Sebuah Pengantar untuk Konteks Indonesia*, Yogyakarta, Genta Publishing, hlm. 36

kritis serta mendalam terhadap efek yang timbul pada lingkungan hidup.<sup>7</sup> Dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup disebutkan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal. Dalam rangka melaksanakan pembangunan berkelanjutan, lingkungan perlu dijaga keserasian hubungan antara berbagai kegiatan. Salah satu instrumen tersebut adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang secara resmi diperkenalkan pertama kali melalui *National Environmental Policy Act* (NEPA) tahun 1969 di Amerika Serikat.<sup>8</sup>

Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) merupakan dokumen kelayakan lingkungan bagi unit usaha yang melakukan pembangunan kegiatan usaha<sup>9</sup>. Indonesia memiliki aturan mengenai AMDAL yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang kemudian mengalami perubahan, dan kini aturan-aturan terbaru mengenai AMDAL tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. AMDAL meliputi berbagai aspek yang menjelaskan apa dan dimana sebuah usaha/pembangunan dilakukan, teknologi yang akan digunakan, juga bagaimana pemanfaatan sumber daya

---

<sup>7</sup> Febriya Sandi T.A.H, 2013, "Implementasi Penerbitan Izin Lingkungan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, hlm. 6

<sup>8</sup> M. Hadin Muhjad, 2015, *Op.Cit.*, hlm. 54

<sup>9</sup> Febriya Sandi T.A.H, *Op.Cit.*, hlm. 6

alam yang dilakukan. Selain itu AMDAL akan menjelaskan bagaimana pengelolaan limbah dan kualitas air serta lingkungan sekitar yang akan dikenai dampak atas beroperasinya usaha tersebut.<sup>10</sup> Selain memperhatikan kelestarian lingkungan, perlu juga memperhatikan dampak yang dirasakan masyarakat sekitar, dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, disebutkan bahwa Pemrakarsa dalam menyusun dokumen Amdal mengikutsertakan masyarakat; yang terkena dampak, pemerhati lingkungan hidup, dan/atau yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses Amdal.

Dapat disimpulkan bahwa yang melatarbelakangi penelitian ini adalah perkembangan pesat jumlah penduduk yang disertai pesatnya pembangunan pada Provinsi Banten, khususnya Kota Tangerang Selatan yang dalam penelitian ini penulis lebih menyorot aktivitas pembangunan perumahan. Perusahaan pembangunan perumahan atau disebut juga pemrakarsa harus memperhatikan dampak lingkungan dalam melakukan suatu kegiatan usaha yang memberikan efek bagi lingkungan hidup. Adanya perubahan aturan mengenai AMDAL menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, tentunya akan memberikan beberapa dampak dalam implementasi AMDAL di Kota Tangerang Selatan dan bagaimana peranan AMDAL dalam perizinan

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 7

pembangunan perumahan di lokasi tersebut. Hal ini mendorong penulis untuk meneliti dengan judul: “PERANAN AMDAL DALAM PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA TANGERANG SELATAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 27 TAHUN 2012 TENTANG IZIN LINGKUNGAN”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peranan AMDAL dalam kegiatan perizinan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan?
2. Bagaimana implementasi AMDAL dalam pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana peranan AMDAL dalam kegiatan perizinan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan.
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi AMDAL dalam pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta guna menambah pustaka hukum yang berkaitan dengan hukum lingkungan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dalam hal ini mengenai AMDAL khususnya dalam perizinan pembangunan perumahan.

### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat ikut berkontribusi ilmu, khususnya kepada praktisi hukum dan masyarakat mengenai AMDAL dalam perizinan pembangunan perumahan, dan menjadi landasan untuk pelaku usaha dalam hal mengurus AMDAL, serta untuk lebih meningkatkan kinerja lembaga pemerintah terkait, dan mewujudkan pengabdian terhadap masyarakat dan Negara.