

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi di Indonesia terutama di kota besar terjadi sangat cepat dan sangat pesat. Masyarakat berbondong-bondong datang ke kota besar dengan tujuan mendapatkan kehidupan yang lebih baik. Kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk di Perkotaan tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan atau tanah untuk tempat tinggal sehingga menimbulkan permasalahan bagi pemerintah dan bagi masyarakat itu sendiri. Namun selain permasalahan minimnya lokasi terdapat permasalahan lain mengenai pentingnya pembangunan rumah susun yaitu latar belakang ekonomi yang menentukan kemampuan masyarakat dalam hal kepemilikan tempat tinggal. Oleh karena itu solusi dalam penanganannya bagi pemerintah adalah dengan pembangunan rumah susun baik itu rumah susun umum ataupun rumah susun khusus.

Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia pada 5 tahun terakhir sangatlah pesat, itu terbukti dari data statistik jumlah penduduk Indonesia tahun 2010 yaitu 238 juta jiwa dan pada tahun 2015 jumlah penduduk Indonesia menjadi 258 juta jiwa. Ini berarti setiap tahunnya terjadi pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan di Indonesia. Data pertumbuhan jumlah penduduk

Indonesia juga berbanding lurus dengan kebutuhan primer manusia khususnya tempat tinggal. Permintaan yang semakin tinggi namun tidak diimbangi dengan penambahan lahan bagi tempat tinggal ini berarti tren pembangunan rumah yang semula melebar atau horizontal berubah menjadi vertikal atau pembangunan rumah dengan sistem rumah susun, perkembangan rumah susun sendiri baik komersil maupun rumah susun umum masih terfokus pada daerah perkotaan, Ini karena permintaan akan tempat tinggal di perkotaan yang semakin meningkat sedangkan ketersediaan lahan yang semakin sedikit atau bahkan tidak ada dan mengharuskan pembangunan properti dengan sistem rumah susun di Indonesia. Perkembangan properti dengan sistem rumah susun di Indonesia sangatlah diperlukan dan salah satu jalan keluar untuk menangani permasalahan di perkotaan mengenai kebutuhan akan tempat tinggal.

Sejak tahun 2010, Indonesia terus mengalami kekurangan pasokan perumahan yang bisa akan terus bertambah seiring pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), *backlog* atau kekurangan pasokan perumahan di Indonesia pada 2010 mencapai 13,6 juta. Fenomena ini diproyeksikan bertambah menjadi 15 juta pada tahun 2014. Ini berarti pekerjaan rumah bagi pemerintah untuk melakukan penanggulangan akan kekurangan perumahan bagi warga Indonesia sekaligus peluang bagi pengembang properti di Indonesia, lebih dari itu menurut Badan Pusat Statistik (BPS) penduduk DIY pada tahun 2012 menurut BPS sebanyak 3.514.762 jiwa dengan komposisi

penduduk laki-laki sebanyak 1.737.506 jiwa dan perempuan sebanyak 1.777.256 jiwa. Dari data di atas, persebaran penduduk DIY menurut Kabupaten/Kota tahun 2012 terbanyak berada di Kabupaten Sleman yaitu sebanyak 1.114.833 jiwa atau sebesar 31,71%. Wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak kedua yaitu Kabupaten Bantul sebanyak 927.956 jiwa atau sebesar 26,40 %, disusul oleh Kabupaten Gunungkidul pada urutan ketiga dengan jumlah penduduk sebanyak 684.740 jiwa atau sebesar 19,48%. Selanjutnya, wilayah dengan jumlah penduduk paling sedikit adalah Kota Yogyakarta dan Kabupaten Kulon Progo dengan jumlah penduduk masing-masing sebanyak 394.012 jiwa dan 393.221 jiwa atau sebesar 11,21% dan 11,18 %. Namun dengan permasalahan lahan di daerah perkotaan maka salah satu opsi bagi pengembang maupun pemerintah untuk memberikan solusi kekurangan lahan dalam pembangunan pemukiman adalah dengan solusi pembangunan rumah susun baik komersil maupun rumah susun umum.¹

Untuk mengatasi permasalahan itu maka pemerintah perlu mengeluarkan peraturan guna dijadikan landasan hukum dalam pembangunan rumah susun di Indonesia yaitu pada Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun kemudian peraturan pelaksanaannya pada peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 namun karena perkembangan zaman dirasa peraturan tersebut

¹ Badan Pusat Statistik Nasional, <http://www.bps.go.id/subjek/view/id>, 29 Maret 2016, (21.30).

sudah tidak relevan lagi dengan keadaan saat ini maka dari itu Pemerintah beserta DPR membentuk Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun untuk menjadi dasar hukum bagi pembangunan rumah susun di Indonesia.

Di dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dijelaskan mengenai definisi dari rumah susun kemudian ketentuan umum, asas-asas, tujuan, persyaratan dan mekanisme, serta hal-hal yang berkaitan dengan rumah susun kemudian dijelaskan pada Pasal 24 huruf a,b, dan c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa pengembang rumah susun wajib melaksanakan persyaratan pembangunan rumah susun meliputi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis.

Dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat Kabupaten Sleman dan karena kuarangnya ketersediaan lahan serta agar terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Maka salah satu solusi bagi pemerintah daerah adalah dengan pembangunan rumah susun, baik rumah susun umum ataupun rumah susun khusus. Dari data di Daerah Istimewa Yogyakarta terdapat 25 rumah susun termasuk rumah susun kusus yang dikelola bukan oleh pemerintah daerah yang tersebar di 3 kabupaen dan Kota Yogyakarta, serta rumah susun terbanyak berada di Kabupaten Sleman yaitu berjumlah 7 unit dengan pertumbuhan dari tahun 2012 hingga 2015 sebanyak 6 unit dan di

wilayah lain seperti Kota Yogyakarta hanya 3 unit serta Kabupaten Bantul 4 unit, maka dari itu pertumbuhan paling banyak di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal rumah susun berada di Kabupaten Sleman.²

Kabupaten Sleman merupakan kawasan perkotaan yang memiliki laju pertumbuhan penduduk tertinggi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari data yang di publikasi Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 2010-2015 sebesar 1,96 persen per tahun. Hal ini berarti bahwa terdapat peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di Kabupaten Sleman. Implikasi peningkatan jumlah penduduk terutama pada peningkatan kebutuhan fasilitas, salah satunya perumahan.

Perumahan merupakan kelompok rumah yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan dengan fungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Sementara rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Menurut Subhan rumah memiliki fungsi psikologis sebagai tempat berlindung. Selain itu, rumah dipandang sebagai tempat berinteraksi dengan lingkungan disekitarnya. Oleh karena itu, rumah menjadi kebutuhan dasar yang harus terpenuhi.

Susanto dan Sugiyanto mengatakan bahwa peningkatan jumlah penduduk menjadi permasalahan bagi sebagian daerah. Jumlah penduduk yang meningkat

² <http://www.rusunawa.slemankab.go.id>, 30 Maret 2017, (23.17)

menyebabkan peningkatan kebutuhan rumah. Akan tetapi, ketersediaan lahan yang ada umumnya semakin terbatas. Keterbatasan lahan selanjutnya berdampak pada tingginya harga tanah sehingga sulit dijangkau oleh sebagian masyarakat. Pemenuhan kebutuhan rumah menjadi permasalahan bagi sebagian masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 Ayat 1 tentang hak asasi manusia menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan. Pernyataan ini berarti bahwa bertempat tinggal merupakan hak yang harus terpenuhi untuk setiap orang. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa pemerintah turut menjamin hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah mengembangkan rumah susun dalam bentuk rumah sederhana sewa sebagai upaya memenuhi kebutuhan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pemerintah menyelenggarakan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu, penyelenggaraan rusunawa diperuntukan bagi masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal tetap. Lux dan Sunega mengatakan bahwa rumah sewa dapat menjadi alternatif bagi

masyarakat yang tidak memiliki rumah pribadi, berpenghasilan rendah, atau terdiskriminasi dari pasar perumahan.

Pembangunan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Sleman telah dilakukan oleh pemerintah sejak tahun 2005. Tujuan pembangunan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal tetap menurut Peraturan Bupati Sleman No 43 Tahun 2013 Tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa. Hingga saat ini, Kabupaten Sleman telah mendirikan 7 rusunawa dengan jumlah blok 11 twin blok rusunawa yang tersebar di Kecamatan Depok dan Kecamatan Mlati. Rusunawa telah dihuni sejumlah 849 kepala keluarga dari data UPT Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sleman.

Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 24 huruf a,b,dan c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai persyaratan pembangunan rumah susun oleh pelaku pembagunan rumah susun, dan dikarenakan jumlah pertumbuhan pembangunan ruma susun terbanyak di Kabupaten sleman. Maka peneliti ingin meneliti mengenai apakah pelaku pembangunan rumah susun dalam hal ini Pemerintah daerah Kabupaten Sleman telah melaksanakan pembangunan rumah susun sesuai apa yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun atau belum.

B. Rumusan Permasalahan

1. Apakah pembangunan rumah susun oleh pemerinath daerah Kabupaten Sleman sudah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 24 huruf a,b, dan c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat pemerintah daerah Kabupaten Sleman dalam pelaksanaan ketentuan pasal 24 huruf a,b, dan c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 24 huruf a,b, dan c. dalam peaksanaanya oleh pelaku pembangunan rumah susun dalam hal ini pemerintah daerah Kabupaten Sleman.,
2. Untuk mengetauai penghambat dalam melaksanakan kewajiban tersebut di Kabuaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teori Memberikan informasi pengembangan ilmu mengenai Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 pasal 24 huruf a,b, dan c oleh pelaku pembangunan rumah susun dalam hal ini pemerintah daerah Kabupaten Sleman sudah terlaksana atau belum dan untuk mengetauai

apa saja penghambat dalam melaksanakan kewajiban tersebut di Kabupaten Sleman.

2. Secara Praktisi Untuk mengetahui bagaimana kinerja baik pemerintah maupun pelaku pembangunan rumah susun mengenai pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 pasal 24 huruf a, b, dan c dan serta mengenai bagaimana jalan keluar bagi hambatan hambatan yang dihadapi