

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar semua manusia. Pemenuhan terhadap hak-hak dasar tersebut memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia yang seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Pemenuhan dasar manusia sebagai tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Populasi manusia di Indonesia semakin terus mengalami peningkatan, semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, maka semakin banyak sumber daya alam yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan

¹ Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia", *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 Nomor 1, (2014), hlm. 79.

manusia baik itu kebutuhan sandang, pangan, maupun papan.² Diantara ketiga kebutuhan pokok tersebut, yang akan menjadi sorotan dalam penelitian ini adalah kebutuhan papan. Kebutuhan papan adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal. Pada zaman dahulu fungsi rumah hanya untuk bertahan diri, namun lama kelamaan berubah menjadi tempat tinggal keluarga.

Kebutuhan tempat tinggal, saat ini banyak hunian yang dapat ditempati oleh masyarakat, diantaranya bisa berupa rumah, apartemen, kontrakan, maupun kost. Dilihat dari jenis tempat tinggal tersebut, salah satu tempat tinggal yang lebih banyak ditempati oleh masyarakat adalah rumah. Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang ini dibentuk karena pemerintah memandang perlu ikut serta berperan dalam penyediaan untuk memberikan kemudahan dalam hal bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat, sehingga hal tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan masyarakat, berbangsa, dan bernegara. Dari tujuan pembentukan perundang-undangan diatas, dapat disimpulkan bahwa pengadaan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman diatur oleh pemerintah dengan tidak mengabaikan prinsip tata ruang yang ada, hal ini

²Andi Pontjono Wiyono, "Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman", e- Jurnal The Spirit Of Law Volume 1, Nomor 1, (Maret 2015), hlm. 27.

berarti bahwa lahan peruntukan bagi perumahan telah diatur sedemikian rupa. 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 komersil, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, sebagaimana yang terjadi di masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang sangat besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan ditengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Tingginya kebutuhan terhadap rumah menjadikan susahnyາ mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum adalah negara yang mendasarkan segala sesuatunya berdasarkan hukum. Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan makna Indonesia adalah negara kesejahteraan. Konsep negara kesejahteraan pada era globalisasi dan berkembangnya faham kapitalisme yang menyerahkan semua sesuatu pada mekanisme pasar menjadi suatu hambatan tersendiri dalam mewujudkan suatu negara yang sejahtera. Titik berat suatu

negara kesejahteraan adalah pada tanggung jawab negara untuk kesejahteraan warga negara terhadap pemenuhan kebutuhan dasar hidup manusia, pelayanan sosial, dan intervensi terhadap pasar. Tersedianya kebutuhan rumah, pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Pasal 1 ayat (24) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Subsidi kredit pemilikan rumah adalah upaya pemerintah untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di era saat ini yang mana harga rumah sangat mahal.

Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur secara khusus mengenai keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan-kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan cara memberikan kemudahan berupa pembiayaan, pembangunan sarana, prasarana, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam hal ini tentunya tidak bisa menyelesaikan masalah kesenjangan antara rumah yang

terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat, diperlukan peran aktif dari seluruh individu atau kelompok di bidang perumahan untuk menyelesaikan masalah kesenjangan antara rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat tersebut, antara lain pemerintah daerah dalam hal perizinan dan penetapan tata ruang pengembang dapat meningkatkan pembangunan rumah dengan harga yang terjangkau serta masyarakat itu sendiri untuk bisa membangun rumah yang layak huni secara swadaya.³ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga diharapkan dapat terus mendorong pengembang agar membangun rumah murah serta mentaati peraturan tentang pola pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Permintaan akan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia mengalami peningkatan, maka dalam rangka percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pemerintah menerbitkan dua peraturan, yang pertama adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan peraturan kedua yang diterbitkan adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, aturan ini erat untuk mempercepat jalur perizinan pembangunan rumah didaerah. Sebab selama ini dalam praktiknya untuk mengurus izin mendirikan

³Redaksi Jurnal, "Presiden Ingatkan Pentingnya Percepatan Proses Perizinan Untuk Perumahan", (Agustus 2017).

bangunan perlu waktu yang lama, dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri ini Kepala Daerah didorong untuk memberi pelayanan yang optimal yaitu dengan Pelayanan Terpadu Satu Pintu agar persoalan perizinan lebih cepat. Pelayanan terpadu satu pintu merupakan pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah baik perizinan maupun non perizinan yang memperoses pengelolaannya dimulai dari tahap permohonan sampai terbitnya sebuah dokumen dilakukan dalam satu tempat.⁴

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah memuat aturan mengenai penghapusan izin, penggabungan izin dan waktu perizinan yang lebih singkat, sebab dalam aturan tersebut, rekomendasi dari peil banjir , analisa dampak lingkungan lalu lintas, izin *cut and fail* tidak diperlukan lagi. Namun jika dilihat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Pemerintahan Kabupaten Bantul di satu sisi belum memiliki aturan khusus mengenai perumahan rakyat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul “ **PELAKSANAAN PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 55 TAHUN 2017** “

⁴Abdul Halik, “Kajian Pengembangan Kebijakan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Melalui Perspektif Indikator Kinerja Utama (IKU), Jurnal Bina Praja, Volume 6, Nomor 1 (Maret 2014), hlm. 1.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 ?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 55 Tahun 2017.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Memberikan gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55

Tahun 2017, apakah sudah berjalan sebagaimana mestinya atau belum dan apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan tersebut.

2. Secara Praktis

Manfaat praktis bagi masyarakat adalah memberikan pengetahuan yang jelas mengenai pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017.