

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia memiliki kebutuhan pokok yang harus dipenuhi yaitu sandang, pangan, dan papan. Dalam hakikatnya manusia saat ini membutuhkan papan dalam arti rumah untuk tempat berlindung ataupun beristirahat dengan demikian maka rumah adalah kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi dalam menjalankan kehidupannya.¹ Dalam hal bertempat tinggal warga negara Indonesia diberi kebebasan untuk bertempat tinggal sesuai yang diatur dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-undang no 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi manusia “Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak, berpindah, dan bertempat tinggal dalam wilayah negara Republik Indonesia”², dimana warga Indonesia secara mutlak mendapatkan kebebasan untuk bertempat tinggal. Seperti halnya yang tercantum dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman “*Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia*”³. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

¹ Soedjadi, Keman. Kesehatan Perumahan Masyarakat dan Lingkungan. *Jurnal kesehatan lingkungan*. Vol 2. No 1. Juli 2005.

² Undang-undang no 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

³ Undang-undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya manusia bangsa Indonesia di masa yang akan datang. Pembangunan nasional yang terus menerus kita laksanakan saat ini pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya. Segala kegiatan pembangunan yang dilaksanakan dengan giat disegala sektor bertujuan untuk kemakmuran, kesejahteraan dan peningkatan harkat dan martabat rakyat Indonesia. Perumahan dan pemukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Menurut Pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Masyarakat saat ini memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah. Pilihan tersebut adalah dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai atau angsuran, hibah atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

⁴ Handayani Hutapea. Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah . *Jurnal Ruang*. Vol. 2. No. 4. Tahun 2014

Pada awalnya rumah diperuntukan untuk sebagai pemenuhan kebutuhan terhadap suatu pokok kebutuhan yang dibutuhkan oleh manusia atas rumah yang bersih,nyaman,dan tentram. Namun pada saat ini dengan perkembangan zaman yang semakin modern rumah beralih fungsi menjadi sebuah alternatif investasi yang sangat sempurna dengan pengembalian berupa penghasilan dari sewa menyewa ataupun pengembalian berupa “*capital gain*” yaitu selisih antara harga jual dengan harga beli pada saat rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan sarana pemberian identitas kepada pemiliknya,seberapa besar, mewah, bersih, dan menarik rumah tersebut merupakan gambaran identitas pemiliknya.

Persoalan tentang rumah yang terjadi di Indonesia sesungguhnya merupakan dampak dari dinamika perkembangan yang sangat pesat dalam bermasyarakat ataupun dalam pemerintahan. Penyusunan dalam hal penanggulangan perkembangan modernisasi terhadap perumahan dan pemukiman telah dilakukan pada saat Pelita V dalam hal Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) namun penekanan yang dilakukan hanya sebatas terhadap perumahan saja.

Seiring berjalannya waktu peningkatan jumlah populasi manusia dengan ketersediaan lahan untuk pembangunan pemukiman tidak seimbang, dengan ketersediaan lahan untuk pemukiman yang semakin menipis alhasil banyak pemukiman yang dibangun diatas tanah yang bukan hak milik,fasilitas umum, dan juga ditempat-tempat saluran air yang menyebabkan terjadinya bencana alam misalnya banjir,menyikapi

keterbatasan lahan yang dapat digunakan untuk mendirikan pemukiman dikota-kota besar menjadikan para pengembang sistem atau yang kita sebut dengan “*delevoper*” menggunakan lahan pedesaan untuk mengantisipasi keterbatasan lahan untuk pemukiman dikota-kota besar,namun dalam menjalankan progam pembangunannya “*delevoper*” juga memiliki berbagai bahan pertimbangan dalam menentukan suatu wilayah atau area yang akan dialokasikan sebagai daerah perumahan,selain itu dalam menjalankan pembangunan proyek pemukiman “*delevoper*” juga harus melalui tahapan proses perizinan guna dapat menjalankan proyeknya.

Berdasarkan uraian diatas maka dengan ini penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul ”KAJIAN YURIDIS ASPEK PERTANAHAN DALAM PERIJINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT WANAKILIS MANDIRI JAYA DI KABUPATEN WONOGIRI”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka permasalahan yang muncul dan perlu mendapatkan jawaban dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan izin pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan izin pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri?

C. Tujuan penelitian

Mengacu pada latar belakang masalah dan rumusan masalah yang ada, maka penelitian ini secara rinci bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan izin usaha pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri.
2. Untuk mengetahui hambatan pelaksanaan izin usaha pembangunan perumahan oleh PT Wanakilis Mandiri Jaya di Kabupaten Wonogiri.

D. Manfaat penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan suatu wacana yang diharapkan dapat digunakan sebagai pemikiran dalam mengembangkan ilmu hukum pada umumnya pada khususnya dalam bidang Hukum Administrasi Negara.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan khususnya dalam mengkaji dan mengenal kebijakan negara dalam hal pelaksanaan perizinan pembangunan proyek perumahan.

- b. Bagi Pemerintah

Diharapkan dapat menjadi acuan dalam pemecahan masalah yang terjadi di lapangan dengan adanya pembahasan dari penulisan ini, tepatnya dalam mengambil kebijakan.

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai suatu bacaan yang menambah edukasi pada masyarakat tentang Perizinan Pembangunan Perumahan.