

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945 bertujuan mewujudkan tata kehidupan Negara dan Bangsa secara sejahtera, aman, tentram, serta tertib. Dalam tata kehidupan yang demikian itu dijamin persamaan kedudukan hak dan kewajiban, hal ini merupakan hal yang sangat mendasar sebagai modal dalam pelaksanaan pembangunan Nasional, yang menitik beratkan pada pembangunan yang menyeluruh dan merata.

Pembangunan perkotaan ini bertujuan untuk meningkatkan kinerja pengelolaan kota dalam rangka mewujudkan kota layak huni, menanggulangi masalah kemiskinan dan kerawanan sosial, memperkuat fungsi internal dan eksternal kota, serta mengupayakan sinergi pembangunan antar perkotaan dan pedesaan. Negara Indonesia telah menjamin warga Negara Indonesia untuk mendapatkan perlindungan tempat tinggal dan lingkungan yang baik guna menjalankan tata kehidupan yang baik dan berkesinambungan baik perkotaan dan pedesaan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang – Undang Dasar 1945 amandemen ke 4 menyebutkan Setiap orang Berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta

berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Ini berarti pemerintah wajib menciptakan tempat tinggal yang layak huni untuk masyarakat agar tercipta masyarakat yang aman dan teratur.

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 33 Undang – Undang Dasar 1945 bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan digunakan sebesar – besarnya demi kemakmuran rakyat. Oleh karena itu ketiga komponen yang merupakan elemen ruang kehidupan harus dimanfaatkan dan dikembangkan secara berencana dan terstruktur sehingga dapat menunjang kegiatan pembangunan secara berkelanjutan dalam rangka kelangsungan kemakmuran rakyat.

Dalam Pasal 14 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar – Dasar Pokok Agraria atau lebih sering disebut UUPA disebutkan, bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai Persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk keperluan Negara, untuk keperluan peribadatan, untuk keperluan pusat – pusat kehidupan masyarakat, untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan dan sejalan dengan itu juga untuk memperkembangkan Industri, transmigrasi dan pertambangan. Ditinjau dari pasal tersebut dikatakan bahwa pemerintah berperan penting dalam perencanaan, penyediaan pusat – pusat kehidupan rakyat, sebagaimana kita ketahui bahwa rumah adalah kebutuhan dasar manusia, yang sangat penting dalam kehidupan sebagai tempat awal untuk melakukan segala kegiatan yang menyangkut kehidupan sehari – harinya. Melihat

pentingnya pembangunan perumahan, pemerintah dalam Pasal 5 ayat (1) Undang – Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan disebutkan bahwa Rumah layak tinggal yang sehat aman dan teratur.

Pelaksanaan pembangunan tidak lepas dari pembangunan perumahan dan pemukiman masyarakat, dimana rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang berfungsi utama sebagai tempat tinggal atau menetap, terlepas dari itu Perumahan/Pemukiman juga berfungsi sebagai tempat berinteraksi masyarakat yang selalu dilakukan sebagai suatu kebiasaan yang berguna untuk kesejahteraan, keamanan dan kebahagiaan hidup sebagai mahluk social. Sebagaimana yang tertulis dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, dalam konsideran Undang – Undang tersebut menyebutkan bahwa pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, Perumahan dan Pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat manusia, mutu kehidupan serta kesejahteraan Rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Pembangunan Perumahan sebagai tempat awal beaktifitas dan bersosialisasi antara masyarakat tidak terlepas dari kelengkapan perumahan itu sendiri seperti fasilitas social (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) yang memadai untuk menunjang kehidupan social bermasyarakat, menciptakan rasa nyaman, aman, sebagai tempat tinggal atau hunian. Pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tidak dapat melakukannya sendiri dimana melihat urusan pemerintahan yang sangat banyak, maka pemerintah menyerahkan pembangunan

kepada masyarakat (selanjutnya disebut pengembang) melalui tender dengan syarat – syarat tertentu.

Pembangunan Perumahan idealnya juga membangun Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang juga dibangun oleh pengembang dengan pengawasan dari pemerintah juga dari masyarakat. Melihat pentingnya fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti tempat peribadahan, taman bermain, sekolah tempat pembuangan sampah dan sebagainya, pembangunannya hendaknya mendapatkan perhatian lebih dari masyarakat. Disebutkan dalam Pasal 7, 8, dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman Daerah, sarana dan utilitas perumahan harus dimiliki sebuah perumahan untuk mendukung kegiatan sosial ekonomi dan budaya dari masyarakat. Dengan demikian jelas bahwa dalam setiap pembangunan Perumahan/Pemukiman harus memiliki Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.

Kenyataan yang ada, Pembangunan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan sering kali disepelekan oleh pengembang dimana Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum tidak dibangun dengan berbagai alasan. Namun demikian pembangunan kelengkapan fasilitas perumahan tidak dapat disalahkan dan di bebaskan kepada pihak pengembang sepenuhnya, karena pengawasan pembangunannya kurang perhatian dari pemerintah. Jelas disebutkan bahwa pembangunan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dibangun oleh *developer* dan diserahkan kepada pemerintah daerah untuk dipelihara dan dirawat agar tidak terjadi penyalahgunaan oleh masyarakat.

Ketidaklengkapan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum menyebabkan adanya sengketa antara masyarakat pihak pengembang, hal ini yang terjadi pada perumahan Nusantara Permai Kelurahan Campang Raya Bandar Lampung, dimana masyarakat menuntut adanya FASOS dan FASUM kepada Pengembang, namun pihak Pengembang terkesan lepas tangan dengan alasan bahwa perumahan tersebut telah diserahkan kepada pemerintah daerah. Masyarakat yang bingung mengadukan kepada pemerintah daerah yang kemudian dilakukan permusawarahan antara pihak pengembang dan masyarakat. Siapa yang harus bertanggung jawab akan ketidakadaan kelengkapan perumahan apabila pemerintah daerah pun belum menerima penyerahan sarana dan utilitas kelengkapan perumahan? Dalam penyelesaiannya pemerintah daerah yang menjadi penyedia lahan untuk pembangunan perumahan tersebut ikut bertanggung jawab. Seperti kasus yang terjadi pada perumahan nusantara permai di daerah Tanjung Karang Timur, dimana terjadi silang sengketa antara masyarakat dan *developer* atau pengembang perumahan masyarakat yang merasa tidak memiliki Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum pada perumahannya mengadukan hal tersebut kepada pemerintah daerah.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 angka (1) huruf k Undang – Undang No 18 Tahun 2008 perubahan ke dua Undang – Undang 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah bahwa pemerintah daerah melakukan kerja sama dengan pihak ketiga yang membebani masyarakat dan daerah. Ini berarti apabila terjadi sengketa antara masyarakat dengan *Developer* sebagai pengembang perumahan pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Sebagaimana yang tertuang dalam pasal diatas.

Berangkat dari keterangan dan penjabaran diatas maka penulis tertarik untuk menengahkan permasalahan tersebut kedalam bentuk penulisan Tugas Akhir Skripsi dengan tema **Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan.**

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. permasalahan

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang dapat di identifikasikan adalah :

1. apa peran pemerintah daerah Kota Bandar Lampung dalam penyelesaian sengketa perumahan?
2. apa saja upaya pemerintah daerah dalam menyelesaikan sengketa perumahan khususnya sengketa ketikadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum Perumahan?
3. Faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa perumahan?

2. Ruang Lingkup Penelitian

a. Ruang lingkup penelitian di bidang Ilmu

Lingkup bidang ilmu penelitian ini adalah Hukum Administrasi Negara dimana yang dilihat dan di teliti khususnya adalah peranan pemerintah daerah yang termaksud dalam kajian ilmu Hukum Administrasi Negara

b. Ruang lingkup kajian

Berdasarkan permasalahan di atas agar tidak meluas dan terarahnya pembahasan maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada peran pemerintah daerah dalam menyelesaikan sengketa perumahan.

c. Ruang lingkup penelitian

penelitian berupa studi pustaka dan studi lapangan pada pemerintah daerah bandar lampung.

C. Tujuan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui peranan pemerintah daerah dalam menyelesaikan sengketa perumahan.
- b. Untuk mengetahui upaya apa saja yang dilakukan pemerintah daerah dalam penyelesaian sengketa perumahan
- c. Untuk mengetahui faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai pengembangan ilmu Hukum pada umumnya, khususnya mengenai peranan pemerintah daerah dalam penyelesaian sengketa perumahan.
- b. Sebagai bahan pustaka untuk penelitian lanjutan.
- c. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Lampung