

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal dan lingkungan permukiman merupakan bagian dari kebutuhan esensial manusia yang berperan penting dalam pembentukan karakter suatu bangsa.¹ Rumah adalah kebutuhan mendasar yang dibutuhkan manusia, baik dalam kapasitasnya sebagai individu maupun makhluk sosial, guna memenuhi fungsi tempat tinggal, tempat berlindung, serta tempat beristirahat dalam menjalani hidup. Setiap orang akan berusaha memiliki tempat tinggal yang sesuai dengan harapan dan kemampuannya masing-masing. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai perlindungan dari ancaman alam, perubahan cuaca, atau gangguan makhluk lain, di samping itu, berperan pula dalam aspek sosial dan kebudayaan, yaitu menjadi wadah edukasi bagi keluarga serta sebagai lingkungan berkembangnya norma-norma budaya, dan sarana perwujudan identitas pribadi. Dalam konteks hubungan timbal balik antara manusia dan lingkungannya, tampak bahwa mutu hunian dan kawasan permukiman menyebabkan pengaruh besar terhadap mutu manusia sebagai sumber daya pada waktu yang akan datang.² Jaminan terhadap hal tersebut juga ditegaskan dalam konstitusi, yaitu Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir

¹ Hutagalung, A. S. (2007). *Condominium Dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm 1.

² Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002, tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman.

dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Sebagai bagian dari arah kebijakan umumnya, pemerintah menetapkan bahwa dalam pelaksanaan pembangunan nasional, negara akan turut berperan aktif. Dalam konteks ini, pemerintah melibatkan sektor swasta untuk turut serta dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat melalui program subsidi perumahan. Hal ini mendorong banyak pengembang untuk bersaing dalam kegiatan pembangunan tersebut.³ Fokus utama dari pembangunan perumahan ini adalah terciptanya lingkungan yang layak dan sehat, serta pemenuhan berbagai kebutuhan hidup yang mampu menciptakan rasa aman, nyaman, tenteram, dan sejahtera. Sasaran ini merupakan cita-cita ideal yang diharapkan oleh setiap konsumen perumahan.

Berdasarkan laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, nilai properti tempat tinggal di Indonesia mengalami pertumbuhan sebesar 0,50% secara kuartalan (qtq) dan 0,40% secara tahunan (yoy) pada Triwulan III tahun 2024. Peningkatan ini mencerminkan bertambahnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal di berbagai daerah. Data dari Harga Properti Residensial menunjukkan bahwa lonjakan nilai properti berlangsung merata di sejumlah kota besar. Pergerakan naik tersebut menyentuh seluruh kategori rumah, mulai dari ukuran kecil hingga tipe besar. Sementara itu, dari sisi Penjualan Properti Residensial, terjadi perkembangan yang signifikan, yakni peningkatan sebesar 17,21% (yoy) selama Triwulan III 2024.

³ Nurhakim, M. A., & Pandamdari, E. (2018). Pemenuhan atas sarana dan utilitas pada perumahan subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman. *Jurnal Hukum Adigama*, hlm 1.

Kenaikan penjualan tersebut dipengaruhi oleh besarnya ketertarikan masyarakat terhadap rumah tapak, terutama di wilayah suburban yang menawarkan harga lebih rendah dibandingkan pusat kota yang cenderung mahal. Ditinjau dari aspek Pembiayaan Properti Residensial, mayoritas pembelian hunian didukung melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan kontribusi lebih dari 74% dari total pembiayaan yang berasal dari lembaga perbankan. Skema pembiayaan ini mempermudah konsumen dalam memperoleh hunian, sehingga turut memperkuat perkembangan pasar properti residensial secara keseluruhan.⁴

Penyediaan hunian mencakup berbagai dimensi dalam ranah kependudukan, dan juga berhubungan secara langsung dengan perkembangan ekonomi serta perubahan dalam kehidupan sosial, yang pada akhirnya berperan dalam memperkuat ketahanan nasional.⁵ Hunian berfungsi sebagai titik awal masyarakat menjalani aktivitas dan membangun interaksi sosial, sehingga tidak dapat dipisahkan dari keberadaan sarana pendukung yang memadai, misalnya Sarana Publik (Fasum), yang berfungsi mendukung interaksi sosial serta menghadirkan rasa nyaman dan terlindungi dan nyaman, serta memenuhi fungsi dasar sebagai tempat tinggal.⁶

Dalam Pasal 7, 8, dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 mengenai Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

⁴<https://www.kjppasmawi.co.id/perkembangan-properti-residensial-dan-komersial-di-indonesia/> diakses pada tanggal 03 Mei 2025, pukul 20.00 WIB

⁵ Rifky Tamsir, Skripsi. (2012) *Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) Dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kota Makassar*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm 2.

⁶ Pito Aprilliando, Naskah Publikasi. (2016) *Penyelesaian Sengketa Lahan Fasilitas Umum Antara Developer Dengan Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, hlm 3.

dan Permukiman Daerah Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 7, 8, dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 menjelaskan tentang pedoman teknis terkait penyerahan prasarana, sarana, serta utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman kepada otoritas pemerintahan setempat, dijelaskan bahwa setiap kawasan perumahan wajib dilengkapi dengan sarana serta utilitas yang menunjang aktivitas kehidupan masyarakat dalam aspek sosial, ekonomi, maupun budaya. dengan demikian, keberadaan Fasilitas Umum menjadi suatu keharusan dalam setiap pembangunan perumahan atau permukiman. Namun, kenyataannya di lapangan, pengembang seringkali mengabaikan kewajiban membangun Fasilitas Umum di lingkungan perumahan.

Permintaan pembangunan perumahan di Indonesia sangat meningkat sehingga hampir di seluruh pelosok negeri banyak perumahan-perumahan dengan berbagai macam tipe dan pembiayaan yang bervariasi. Bahkan bukan semata-mata terbatas di wilayah metropolitan, tetapi juga tersebar di perdesaan sudah mulai ada perumahan-perumahan yang ditawarkan oleh pihak pengembang dan *developer* yang menjualnya. Kota Tanjungpinang merupakan salah satu daerah yang memiliki minat tinggi pembangunan perumahan.

Tanjung Pinang adalah kota yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan Provinsi Kepulauan Riau. Kota ini terletak di Pulau Bintan dan secara geografis berada di antara 00° 51' hingga 00° 59' Lintang Utara serta 104° 23' sampai 104° 34' Bujur Timur. Total luas wilayah Tanjungpinang mencapai 258,82 kilometer persegi, terdiri dari 150,86 kilometer persegi daratan dan 107,96 kilometer persegi wilayah perairan. Secara geologi, kawasan ini didominasi oleh perbukitan serta

dataran rendah yang perlahan menurun hingga ke wilayah pesisir. Wilayah administrasi Kota Tanjungpinang memiliki batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah utara Kota Tanjungpinang berbatasan dengan Kabupaten Bintan.
- b. Sebelah barat Kota Tanjungpinang berbatasan dengan Kota Batam.
- c. Sebelah timur Kota Tanjungpinang berbatasan dengan Kabupaten Bintan.
- d. Sebelah selatan Kota Tanjungpinang berbatasan dengan Kabupaten Bintan.

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal tidak lepas dari berbagai hambatan. Para pengembang menghadapi tantangan dalam menjangkau konsumen yang jumlahnya tidak terbatas serta berasal dari berbagai lapisan sosial, sehingga mendorong mereka untuk memasarkan dan menyalurkan produk barang atau jasa secara semaksimal mungkin guna menjangkau kelompok konsumen yang beragam. Oleh karena itu, beragam pendekatan diterapkan yang dapat menimbulkan sejumlah konsekuensi, termasuk potensi munculnya tindakan yang menyimpang atau tidak etis. Efek buruk yang sering muncul di antaranya berkaitan dengan mutu produk, ketidakjelasan informasi, dan hal-hal sejenis lainnya.⁷

Berdasarkan Pasal 151 Ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa seseorang yang membangun perumahan namun tidak memenuhi ketentuan terkait standar, spesifikasi, kriteria, dan persyaratan prasarana, sarana, serta utilitas umum sebagaimana diatur dalam Pasal 134, dapat dikenai sanksi berupa denda paling

⁷ Wibowo, S. (2022). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam sengketa dengan pelaku usaha pengembang perumahan. *Jurnal Hukum Caraka Justitia*, 2(2), November, hlm 158.

tinggi sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Kemudian, menurut Ayat (2) dari pasal yang sama, pelanggar selain dapat dikenakan pidana sebagaimana dijelaskan dalam Ayat (1), juga dapat dijatuhi pidana tambahan berupa kewajiban untuk kembali membangun perumahan tersebut sesuai dengan standar, spesifikasi, kriteria, serta syarat yang telah disepakati mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum. Aturan ini juga mendapat dukungan dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur ancaman hukuman berupa penjara hingga 5 tahun atau denda maksimal sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Namun demikian, kenyataannya banyak pengembang yang tidak mematuhi peraturan dalam Undang-Undang tersebut secara sungguh-sungguh. Pemasalahan perumahan mengenai fasilitas umum yang tidak diselesaikan oleh pengembang terjadi pada kawasan perumahan subsidi rakyat Perumahan Graha Cendrawasih yang berlokasi di Jalan Cendrawasih, Kelurahan Batu IX, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Provinsi Kepulauan Riau. Adapun permasalahan dalam perumahan ini adalah akses jalan yang tidak layak dilalui. Sehingga mempersulit akses keluar masuk perumahan bagi masyarakat yang memiliki aktivitas diluar perumahan. Penduduk di kawasan perumahan tersebut merasa tidak puas karena pengembang belum menyediakan fasilitas penunjang, perlengkapan, serta layanan publik secara maksimal. Ketidakterpenuhinya fasilitas umum ini menimbulkan perselisihan antara warga dan pihak pengembang. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mencoba untuk mengkaji mengenai kepastian hukum hak atas tanah sporadic dengan mengangkat judul:

PENYELESAIAN SENGKETA FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG DITINGGALKAN OLEH PENGEMBANG (STUDI PADA PERUMAHAN GRAHA CENDRAWASIH KOTA TANJUNGPINANG).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana upaya dalam penyelesaian sengketa fasilitas umum yang ditinggalkan oleh pengembang (Studi Pada Perumahan Graha Cendrawasih Kota Tanjungpinang)?

1.3 Tujuan Penelitian

Merujuk pada uraian mengenai rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman mengenai upaya penyelesaian sengketa fasilitas umum yang ditinggalkan oleh pengembang (Studi Pada Perumahan Graha Cendrawasih Kota Tanjungpinang).

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di tarik dari Penelitian ini yakni mengetahui upaya dalam penyelesaian sengketa fasilitas umum yang ditinggalkan oleh pengembang (Studi Pada Perumahan Graha Cendrawasih Kota Tanjungpinang)

1.4.1 Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan manfaat dalam ranah teori yakni bisa menambah bahan referensi bagi para akademisi ataupun non-akademisi dalam melakukan sebuah kajian ilmiah terhadap upaya dalam

penyelesaian sengketa fasilitas umum yang ditinggalkan oleh pengembang
(Studi Pada Perumahan Graha Cendrawasih Kota Tanjungpinang)

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat serta kontribusi positif bagi berbagai kalangan. Merujuk pada uraian latar belakang serta rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan serta informasi yang bermanfaat di masa mendatang bagi masyarakat terkait mekanisme penyelesaian sengketa atas fasilitas umum yang belum diselesaikan oleh pihak pengembang.

b. Bagi Pengembang

Studi ini diharapkan mampu menjadi sumber pengetahuan yang dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pengembang agar menyerahkan fasilitas umum yang telah rampung kepada Pemerintah Kabupaten/Kota, sehingga tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari.

c. Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi yang patut diperhatikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam rangka mendukung pengawasan atas pembangunan fasilitas umum di kawasan perumahan

yang tengah dibangun, dengan syarat telah memiliki izin mendirikan bangunan serta menyediakan fasilitas umum yang memadai.



BAB 2

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Penelitian Terdahulu

Berhubungan dengan topik yang diangkat dalam penelitian ini, penulis telah menemukan sejumlah studi sebelumnya yang memiliki keterkaitan dengan fokus penelitian saat ini. Adapun beberapa hal yang termasuk di dalamnya dapat dijelaskan dengan uraian di bawah ini:

- a. Penelitian pertama Naskah Publikasi oleh Pito Aprilliando terbit pada tahun 2016 dengan judul “Penyelesaian Sengketa Lahan Fasilitas Umum Antara Developer dengan Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo”. Penelitian ini memakai pendekatan sosiologis dengan sifat deskriptif. Penyelesaian konflik tanah fasilitas umum yang terjadi antara pihak pengembang dan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dilakukan melalui jalur hukum di Pengadilan Negeri Surakarta. Hambatan-hambatan dalam penyelesaian konflik atas tanah fasilitas umum tersebut mencakup perbedaan antara informasi dalam brosur dengan realisasi di lapangan, kurang lancarnya komunikasi antara pihak pengembang dan konsumen, serta kesulitan dalam mencapai mufakat antara keduanya.
- b. Penelitian Kedua Jurnal oleh Muhammad Aziz Nurhakim dan Endang Pandamdari terbit pada tahun 2018 dengan judul Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg