

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia. Diatas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.<sup>1</sup>

Pelaksanaan pembangunan rumah sebagai tempat bernaung itu tidak lepas dari pembangunan perumahan, dimana rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang berfungsi utama sebagai tempat tinggal atau menetap, terlepas dari itu perumahan juga berfungsi sebagai tempat berinteraksi masyarakat yang selalu dilakukan sebagai suatu kebiasaan yang berguna untuk kesejahteraan, keamanan dan kebahagiaan hidup sebagai mahluk sosial, pembangunan perumahan sebagai tempat awal beaktifitas dan bersosialisasi antara masyarakat tidak terlepas dari kelengkapan perumahan itu sendiri seperti Fasilitas Umum (Fasum) yang memadai untuk menunjang kehidupan sosial bermasyarakat, menciptakan rasa nyaman, aman, sebagai tempat tinggal atau hunian.<sup>2</sup>

Pembangunan perumahan idealnya juga harus dibangun Fasilitas Umum oleh pihak developernya, melihat pentingnya Fasilitas Umum yang harus ada seperti tempat peribadahan, dan dalam pembangunannya hendaknya mendapatkan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2007, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta: Sinar Grafika, hal.45.

<sup>2</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, 2011 , *Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Lampung, hal.3.

perhatian lebih dari pihak developer perumahan itu sendiri. Disebutkan bahwa dalam Pasal 7, 8, dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, sarana dan utilitas perumahan yang harus dimiliki sebuah perumahan untuk mendukung kegiatan sosial ekonomi dan budaya dari masyarakat. Dengan demikian maka jelas bahwa dalam pembangunan perumahan atau pemukiman harus ada umum, namun kenyataan yang ada bahwa pembangunan Fasilitas Umum di daerah perumahan sering kali disepelekan oleh pihak developernya, yang dimana Fasilitas Umum tidak dibangun karena adanya keinginan dari pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan semata tanpa memperhatikan peraturan yang ada.<sup>3</sup>

Ketidaklengkapan Fasilitas Umum itu maka menyebabkan adanya sengketa antara warga dengan pihak developernya, hal ini yang terjadi pada Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo, dimana warga menuntut adanya Fasilitas Umum kepada pihak developer, namun pihak developer terkesan mempersulit karena lahan Fasilitas Umum itu justru dibangun rumah pribadi tipe 36.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum. Oleh karena itu penulis membuat penulisan hukum dengan judul : “PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN FASILITAS UMUM ANTARA DEVELOPER DENGAN WARGA PERUMAHAN WARU SURYA INDAH SUKOHARJO”.

---

<sup>3</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, *Ibid.*, hal.4.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis akan meneliti lebih rinci beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo ?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah hal-hal tertentu yang hendak dicapai dalam suatu penelitian. Tujuan Penelitian akan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif :
  - a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.
  - b. Untuk memahami kendala-kendala dalam menyelesaikan sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.
2. Tujuan Subyektif :
  - a. Untuk memperoleh data sebagai bahan utama penyusunan penulisan hukum guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- b. Sebagai sarana bagi penulis untuk menyumbangkan gagasan pemikiran guna mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bidang hukum serta masyarakat pada khususnya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian mampu memberikan manfaat yang berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang penelitian tersebut. Adapun hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dengan adanya penelitian ini maka dapat memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) bagi akademisi tentang penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum di Indonesia pada umumnya dan terutama di Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pada khususnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Untuk lebih mengembangkan penalaran, dengan membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan dalam menerapkan ilmu yang di peroleh.
- c. Sebagai bahan yang dapat digunakan dan memberikan sumbangan bagi pihak-pihak yang terkait dan terlibat dengan bidangnya.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pengertian sengketa sebagaimana yang dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan

pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.<sup>4</sup>

Dalam suatu sengketa, pihak-pihak sudah teridentifikasi berhadapan langsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (*deadlock*).<sup>5</sup>

Dilihat dari cara penyelesaiannya maka sengketa itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan (musyawarah atau *negotiation*, konsiliasi atau *consilitation*, mediasi atau *mediation*, arbitrase atau arbitran) dan jalur peradilan atau litigasi.<sup>6</sup>

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia, yang sangat penting dalam kehidupan sebagai tempat awal untuk melakukan segala kegiatan yang menyangkut kehidupan sehari-harinya.<sup>7</sup>

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 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. Jika melihat pada definisi perumahan tersebut, maka dapat diketahui bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan

---

<sup>4</sup> Sarjita, 2005, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, hal.8.

<sup>5</sup> Maria dan Sumardjono, 2009, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hal.108.

<sup>6</sup> Sarjita, *Op.Cit.*, hal.9.

<sup>7</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, *Op.Cit.*, hal.2.

setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (sesuai yang terdapat dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

Perumahan berfungsi sebagai tempat berinteraksi masyarakat yang selalu dilakukan sebagai suatu kebiasaan yang berguna untuk kesejahteraan, keamanan dan kebahagiaan hidup sebagai makhluk social, pembangunan perumahan sebagai tempat awal beaktifitas dan bersosialisasi antara masyarakat tidak terlepas dari kelengkapan perumahan itu sendiri seperti Fasilitas Umum (Fasum) yang memadai untuk menunjang kehidupan social bermasyarakat, menciptakan rasa nyaman, aman, sebagai tempat tinggal atau hunian.<sup>8</sup>

Dalam pembangunan perumahan/pemukiman tidak dapat lepas dari pembangunan Fasilitas Umum sebagai sarana penunjang perumahan yang sangat penting dimana pembangunan fasilitas penunjang perumahan tersebut menciptakan rasa aman, nyaman, tenang kepada penghuni perumahan tersebut, dengan begitu maka yang dimaksud dengan Fasilitas Umum adalah sarana penunjang pada suatu perumahan yang dapat berupa tempat ibadah, tempat olah raga, taman dan lain sebagainya.<sup>9</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Mengacu pada judul dan perumusan masalah, maka penelitian ini termasuk ke dalam kategori penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu

---

<sup>8</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, *Op.Cit.*, hal.3.

<sup>9</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, *Op.Cit.*, hal.21.

individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>10</sup>

## **2. Metode Pendekatan**

Pendekatan penelitian yang penulis lakukan termasuk dalam pendekatan yuridis sosiologis, yang artinya penulisan skripsi ini berdasarkan suatu kajian aspek hukum yaitu perundang-undangan yang berlaku dan norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>11</sup> Sehingga dapat diketahui penyelesaian sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.

## **3. Lokasi Penelitian**

Penulis mengambil lokasi penelitian di Kediaman Rukun Tetangga (RT) dan Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.

## **4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Sumber-Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Di dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan jenis dan sumber bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan mengenai penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum di Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo, yang akan menunjang diperolehnya jawaban atas permasalahan yang diketengahkan penulis.

---

<sup>10</sup> Amirudin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal.25.

<sup>11</sup> Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pendekatan Pembuatan Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Madju, hal.61.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari wawancara, perundang-undangan, dan catatan-catatan resmi atau risalah-risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ini antara lain mencakup dokumen-dokumen, buku-buku yang berkaitan, hasil penelitian yang berwujud laporan dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

## 5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Membuat Daftar Pertanyaan, penulis terlebih dahulu mempersiapkan daftar pertanyaan yang berkaitan dengan obyek penelitian yakni penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum di Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo yang kemudian akan diajukan kepada subyek penelitian atau narasumber.
- b. Wawancara, merupakan langkah yang diambil berikutnya setelah penulis membuat daftar pertanyaan. Wawancara ini merupakan teknik pengumpulan data dengan cara bertatap muka dan mengadakan tanya jawab secara langsung antara pewawancara dengan pihak yang terkait guna memperoleh data baik berupa lisan maupun tulisan.

---

<sup>12</sup> Amirudin, *Op.Cit.*, hal.30.

- c. Observasi, suatu cara pengumpulan data yang dilaksanakan oleh peneliti dengan melaksanakan pengamatan secara langsung objek yang diteliti dalam hal ini adalah kediaman Rukun Tetangga (RT) dan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.
- d. Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan bahan dengan jalan membaca peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi maupun literatur-literatur yang erat kaitannya dengan permasalahan.

#### **6. Metode Analisi Data**

Berdasarkan data yang digunakan dalam penelitian ini maka penulis menggunakan analisis data secara kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang berupa hasil wawancara kepada narasumber, kemudian akan dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berupa dokumen-dokumen, literatur dan yurisprudensi, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji dan dapat ditarik kesimpulan.

#### **G. Sistematis Penulisan Hukum**

Untuk memberikan gambaran umum menyeluruh mengenai system penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka penelitian menyiapkan suatu sistematika hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksud untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut :

Bab pertama terdiri dari pendahuluan, yang memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab kedua adalah tinjauan pustaka, yang meliputi tinjauan tentang factor penyebab timbulnya sengketa dalam masyarakat, tinjauan tentang model penyelesaian sengketa, tinjauan tentang rumah sebagai lingkungan hunian, dan tinjauan tentang perumahan dan fasilitas umum.

Bab ketiga adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang memuat penyelesaian sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga perumahan waru surya indah sukoharjo dan kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga perumahan waru surya indah sukoharjo.

Adapun bab yang keempat adalah Penutup, yang berisi Kesimpulan dan Saran.