

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bersumber pada Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945 salah satu angan-angan peperangan bangsa Indonesia merupakan terwujudnya warga yang seimbang serta Mampu serta ialah kodratnya kalau orang tidak dapat hidup sendiri (Asyhadie et al., 2015). Bersamaan dengan tujuan pembangunan nasional merupakan menciptakan keselamatan yang menyeluruh untuk semua orang Indonesia dengan cara seimbang. Salah satu faktor utama keselamatan rakyat adalah pemenuhan keinginan perumahan, yang merupakan keinginan yang lebih rendah bagi setiap masyarakat Indonesia dan keluarganya, yang sepadan dengan ijazah dan maruah sebagai seseorang. Di Indonesia keinginan kepada perumahan pula sudah hadapi kenaikan, paling utama pada warga perkotaan, dimana populasi penduduknya amat besar, alhasil memforsir penguasa buat berusaha penuhi keinginan perumahan di tengah bermacam hambatan semacam keterbatasan tanah perumahan.

Terpenuhinya kebutuhan hidup bertempat tinggal layak berdasarkan rakyat termasuk salah satu angan-angan peperangan bangsa Indonesia dalam bagan terwujudnya warga yang seimbang serta mampu bersumber pada Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945. Hal tersebut sesuai pula dengan tujuan pembangunan nasional ialah buat tingkatkan keselamatan bangsa Indonesia yang melingkupi

bisertag material serta kebatinan berbentuk tersedianya keinginan utama: pakaian( busana), pangan( santapan) serta kediaman( perumahan) yang pantas.

Di Indonesia, keinginan kepada perumahan lalu hadapi kenaikan, begitu juga terjalin pula pada warga bumi, paling utama pada warga perkotaan yang populasi penduduknya amat besar. Searah dengan jumlah masyarakat yang kian cepat, desakan hendak tersedianya bermacam sarana yang mensupport kehidupan warga pula hadapi kenaikan. Tiap orang senantiasa berencana supaya rumah yang dihuninya penuh standar kesehatan, standar arsitektur, tersedianya sarana biasa serta sarana sosial, serta infrastruktur area yang mencukupi. Alat serta infrastruktur wajib lalu ditingkatkan bagus jumlah ataupun kualitasnya supaya bisa mensupport usaha pembangunan perumahan dengan cara maksimal(Asyhadie et al., 2015).

Terus menjadi bertambahnya jumlah masyarakat yang kian cepat, desakan hendak tersedianya bermacam sarana yang mensupport kehidupan warga pula hadapi kenaikan. Tiap orang senantiasa berencana supaya rumah yang dihuninya penuh standar, semacam tersedianya sarana biasa, sarana sosial serta infrastruktur area yang mencukupi. Perihal itu mendesak pihak penguasa ataupun swasta buat melakukan pembangunan, paling utama di aspek perumahan.

Kemajuan ilmu wawasan serta teknologi sudah mengubah era alhasil bedampak pada sikap tiap orang dalam bumi bisertag usaha( Jamba, 2014) Pembangunan perumahan adalah salah satu perkara yang bermakna dalam strategi pembangunan kawasan, yang melibatkan sejumlah besar aspek penduduk, dan sudah biasa dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam carta mengukuhkan daya tahan

negara. Adrift tentang itu, sehingga pembangunan perumahan dan kawasan kediaman serta yang terkandung di dalam Pasal 3 Undang-Undang 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang untuk :

1. Terwujudnya kemesraan antara area alam serta area ciptaan.
2. Terwujudnya keterpaduan dalam pemakaian pangkal energi alam serta pangkal energi ciptaan dengan mencermati pangkal energi orang.
3. Terwujudnya proteksi guna ruang serta penangkalan akibat negative kepada area dampak eksploitasi ruang

Terdapat juga tujuan pembangunan perumahan dan perumahan adalah produksi area dan ruang hidup orang-orang sesuai dengan kebutuhan. asas kehidupan iaitu memenuhi kehendak keselamatan, perlindungan, keselesaan, pembangunan diri, kesihatan dan kecantikan serta keinginan lain dalam pemeliharaan nyawa manusia. Memanglah sudah terdapat political will dari penguasa buat sediakan perumahan serta kawasan tinggal, paling utama yang tertuju pada warga berpendapatan kecil, lewat pembangunan perumahan serta kawasan tinggal. Tetapi begitu, laju keinginan warga hendak perumahan serta kawasan tinggal jauh melampaui keahlian penguasa.

Realitas ini terus menjadi mempertegas tingginya tingkatan keinginan perumahan serta kawasan tinggal, khususnya di Kota Batam. Walaupun begitu, pelampiasan keinginan perumahan serta kawasan tinggal ini bukan tanpa hambatan, pelanggan yang keberadaannya amat tidak terbatas, dengan jenjang yang amat bermacam- macam menimbulkan developer melaksanakan aktivitas penjualan serta penyaluran produk benda ataupun pelayanan itu dengan cara- cara yang seefektif bisa

jadi supaya bisa menggapai pelanggan yang beragam itu. Buat itu seluruh metode pendekatan diupayakan, alhasil bisa jadi memunculkan bermacam akibat, tercantum kondisi yang menjurus pada aksi yang bertabiat minus apalagi tidak baik yang berasal dari maksud kurang baik. Akibat kurang baik yang umum terjalin antara lain menyangkut mutu ataupun kualitas barang.

Problem lainnya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut ialah lemahnya posisi konsumen sehingga seringkali menjadi pihak yang dirugikan. Tidak terdapatnya kepercayaan salah satu pihak akan menghalangi terjadinya transaksi sehingga ekonomi pun tidak akan berjalan serta tidak tumbuh (Safari, 2020). Problem tersebut merupakan persoalan yang klasik, terutamanya di negara-negara membangun, kerana perlindungan pengguna tidak menjadi keutamaan dalam dunia perniagaan. Masalah perumahan ini, merupakan masalah yang penting kerana berkaitan dengan persoalan sosial, ekonomi, budaya, serta ekologi. Tanpa terdapatnya sarana pembangunan perumahan yang memadai, masyarakat dalam satu negara tidak akan merasa tenang kerana tidak terdapatnya tempat untuk berlindung yang memadai berdasarkan keluarganya untuk mencapai kesesuaian fungsional. Untuk itu diperlukan pengaduan konsumen perumahan agar hak-haknya terjamin sesuai dengan perundang-undangan.

Jenis aduan pengguna perumahan, secara amnya berdasarkan 2 (dua) kelompok (Safari, 2020), yaitu: *pertama*, Aduan pengguna perumahan akibat pelanggaran hak individu pengguna perumahan, seperti kualiti bangunan pada asas piawaian, dimensi besar dan lain-lain. Kedua, aduan pelanggan perumahan sebagai kesan pelanggaran

hak ramai pelanggan perumahan, seperti tidak membina kemudahan sosial dan kemudahan biasa, pensijilan, rumah delusi, banjir, dan persoalan bukti tuntutan atau data dalam promosi, pekeliling, dan demonstrasi perumahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negara Nomor 9 Tahun 2009, mengenai Prinsip Penyerahan Infrastruktur, Alat serta Faedah Perumahan serta Kawasan tinggal, terdapat arti hendak alat, ialah: sarana yang diperlukan warga dalam area kawasan tinggal yang mencakup sarana: kesehatan, pembelajaran, perbelanjaan serta niaga, ritual, tamasya, berolahraga serta halaman main, rezim serta jasa biasa serta penguburan biasa. Sebaliknya infrastruktur area mencakup jalur, saluran pengasingan air kotor dan saluran pengasingan Air hujan dan faedah biasa terdiri daripada rangkaian air bersih, rangkaian elektrik, rangkaian gas, jaringan telepon, kebersihan ataupun pengasingan kotor serta pemadam kebakaran. Infrastruktur, alat serta faedah diketahui dengan sebutan sarana sosial serta sarana biasa.

Kebijaksanaan pembangunan sarana sosial serta sarana biasa perumahan tidak terbebas dari kebijaksanaan perumahan pada biasanya, dipaparkan hendak perlunya kedudukan penguasa serta swasta yang lebih besar lagi dalam perihal logistik sarana pendukung perumahan. Supaya penerapan kebijaksanaan itu bisa berjalan dengan bagus, penguasa sendiri menghasilkan peraturan serta standar- standar yang menata logistik sarana sosial serta sarana biasa dalam sesuatu area perumahan ialah, Hukum No 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan serta Kawasan tinggal ditukar dengan Hukum No 26 tahun 2007 mengenai Penyusunan Ruang serta Peraturan Menteri Dalam Negara No 1 Tahun 1987 yang ditukar Peraturan Menteri Dalam Negara No 9

Tahun 2009 mengenai Penyerahan Infrastruktur Area, Faedah Biasa serta Sarana Sosial Perumahan Pada Penguasa Wilayah. Setelah itu dilanjutkan oleh Perda Kota Batam No 2 tahun 2011 Artikel 114 serta Ketetapan Walikota Batam No: KPTS. 96 atau HK atau II atau 2018 Mengenai Regu Konfirmasi, Regu Teknis Serta Kepaniteraan Regu Penyerahan Infrastruktur, Alat Serta Faedah Perumahan Serta Kawasan tinggal Kota Batam.

Penerapan pembangunan perumahan serta area kawasan tinggal pada prakteknya banyak hadapi problem, mulai dari wanprestasi pihak developer perumahan hingga ke pembohongan konsumen perumahan. Salah satu contohnya yaitu pengembang perumahan yang belum memenuhi persyaratan. Ada fasilitas sosial dan umum yang tersedia berdasarkan permintaan saat mengajukan izin lokasi, berbagai proses dilakukan di sana dari tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang terintegrasi dalam keseluruhan proses pembangunan perumahan.

Selepas tempoh penyerahan kemudahan sosial dan awam daripada pelabur kepada kerajaan tempatan, pelabur tidak lagi bertanggungjawab ke atas penyelenggaraannya. Semua tanggungjawab terletak sepenuhnya kepada rakyat dan pihak berkuasa tempatan. Tambahan pula sekiranya terdapat pemaju yang ingin menggunakan kemudahan yang telah diserahkan kepada kerajaan tempatan untuk memajukan lagi pembangunan perumahan mereka., sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, investor harus memperbaiki

dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan partisipasinya menjadi tanggung jawab pengelola.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Alam Tauhid Syukur, dkk., dalam Jurnal Inovasi serta Pelayanan Publik Makasar menyimpulkan dari hasil penelitian tersebut ialah Proses perkhidmatan penyampaian kemudahan awam dan kemudahan sosial daripada pemaju kepada Pemerintah Kota Makassar masih belum optimal. Hal ini berlaku kerana perkhidmatan penyampaian dilihat apabila pemaju merasakan telah memasuki 1 tahun selepas tempoh rawatan selaras dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Infrastruktur, Kemudahan, dan Utiliti Perumahan dan Permukiman di Wilayah. Kemudian OPD yang berkaitan berfungsi sebahagiannya dan cenderung mempunyai ego sektoral. Masih banyak kemudahan awam dan kemudahan sosial yang belum direkodkan sebagai aset wilayah kerana tiada laporan rasmi atau dokumen tidak memenuhi syarat sebagai asas merekod kemudahan awam dan kemudahan sosial serta mekanisme penilaian aset masih belum ada (Syukur et al., 2019)

Biaya pembangunan fasilitas sosial, menurut Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, sudah termasuk dalam harga rumah. Atas sebab ini, pemaju boleh menyediakan kemudahan sosial dan awam ini tanpa menyebabkankan kerugian yang besar. Pada asasnya, pemaju hanya perlu menyerahkan tanah matang kepada kerajaan tempatan, kemudian kerajaan tempatan melalui agensi berkaitan akan membina kemudahan tersebut. Namun masalahnya menjadi berbeda ketika dikaitkan dengan janji pengembang kepada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahan mereka.

Kurangnya kejelasan tentang tanggung jawab lembaga sosial dan perusahaan publik untuk memenuhi kebutuhan konsumen telah menyebabkan sedikit pengabaian terhadap hak-hak konsumen. Selain masalah tidak dilakukannya penyediaan utilitas sosial dan publik oleh pengembang kepada pemerintah daerah, hal ini membuka peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan utilitas tersebut.

Berdasarkan latar belakang dan isu perundangan di atas, adalah penting bagi pengkaji untuk meneliti dan mengkaji dengan lebih lanjut tentang **"Implementasi Pelepasan Hak Fasilitas Umum serta Fasilitas Sosial dari Pihak Developer kepada Pemerintah Daerah Kota Batam"**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Paparan Peneliti jabarkan dalam penelitian ini menyangkut tentang:

1. Terdapatnya kerugian yang dialami oleh konsumen tentang penyediaan fasilitas umum serta fasilitas sosial yang diserahkan oleh pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam.
2. Perbedaan data serta fisik dari pihak developer mengenai pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial.

## **1.3 Batasan Masalah**

Agar kajian ini lebih fokus, sempurna, dan mendalam, pengkaji percaya bahawa masalah kajian yang dibangkitkan perlu dihadkan. Oleh itu, penyelidik menghadkan diri mereka hanya kepada :



1. Implementasi penyerahan fasilitas umum serta fasilitas sosial oleh pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam.
2. Kendala-kendala yang terjadi selama proses pelaksanaan penyerahan fasilitas umum serta fasilitas sosial oleh pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Luasnya masalah dan kompleksnya permasalahan yang dikaji dalam penulisan Skripsi ini, maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang terjadi, antara lain :

1. Bagaimana implementasi pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam ?
2. Apakah kendala dalam melakukan pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam ?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Selaras dengan latar belakang dan pengubalan masalah yang telah dikemukakan, penyelidikan ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengkaji mengenai pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam.

2. Untuk mengetahui kendala apa saja dalam melakukan pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintah daerah Kota Batam.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penyelidikan, diharapkan ada manfaat yang boleh diperoleh melalui penyelidikan ini. Penyelidik berharap agar kajian ini dapat memberi manfaat sama ada secara teori mahupun praktikal. Kelebihan teori dan praktikal akan diterangkan di bawah :

### **1.6.1 Manfaat teoritis**

Penyelidikan ini secara teorinya dijangka memberikan faedah teori berikut:

- a. Berdasarkan Peneliti manfaat teoritis dalam Penelitian ini yaitu dapat berguna dalam pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintahan Kota Batam serta kendala apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya tersebut.
- b. Untuk Akademisi/Praktisi maupun lembaga atau instansi pemerintahan Penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan berdasarkan pemerintah selaku pelaksanaan dalam melakukan mengenai pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer.
- c. Untuk Masyarakat hasil Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai pembelajaran selaku konsumen agar mengetahui bagaimana serta apa kendala

yang terjadi mengenai fasilitas umum serta fasilitas sosial dilingkungan sekitar.

### **1.6.2 Manfaat praktis**

Manfaat penyelidikan ini boleh dikatakan memberikan manfaat praktikal seperti berikut:

- a. Berdasarkan Peneliti manfaat praktis dalam Penelitian ini yaitu dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer kepada pemerintahan Kota Batam serta kendala apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya tersebut.
- b. Untuk Akademisi/Praktisi maupun lembaga atau instansi pemerintahan Penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan berdasarkan pemerintah selaku penerima serta atau penanggungjawab dalam pelaksanaan mengenai pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak developer.
- c. Untuk Masyarakat hasil Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai pembelajaran selaku konsumen agar mengetahui bagaimana serta apa kendala yang terjadi mengenai fasilitas umum serta fasilitas sosial dilingkungan sekitar.