

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok yang idealnya dimiliki oleh setiap warga negara. Tempat tinggal adalah bangunan dasar dan sekaligus prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan hidup serta memiliki lingkungan yang damai, aman dan nyaman. Namun, untuk masyarakat berpenghasilan rendah, tempat tinggal yang baik dan sehat merupakan hal yang mahal untuk dimiliki.

Hak rakyat atas perumahan seringkali dipersamakan dengan hak rakyat atas tempat untuk hidup. Karena hak ini berkaitan dengan hidup seseorang, maka tempat tinggal dalam pengertian ini mencakup makna perumahan yang memadai. Kata 'memadai' ini menjadi penting untuk membedakan pendefinisian kata 'rumah' menjadi tidak sekadar sebetuk bangunan persegi empat yang mempunyai atap. Makna rumah yang memadai, yakni ketersediaan pelayanan, material, fasilitas dan infrastruktur.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selanjutnya, dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia. Pada pasal 40 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan hak atas perumahan sebagai hak dasar berasal dari keberlangsungan hidup dan menjaga martabat kehidupan umat manusia.

Pemenuhan hak dasar tersebut akan membentuk watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk membentuk manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Menurut data Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta tahun 2019, penduduk DKI Jakarta pada 2019 dihuni oleh 10.504.057 penduduk. Angka tersebut meningkat 0,73% dari proyeksi jumlah penduduk pada tahun 2018 yang sebanyak 10,4 juta jiwa. Pertumbuhan penduduk yang tinggi ini dalam sisi positif dapat diartikan sebagai penanda perputaran perekonomian yang tinggi, namun di sisi lain memberikan tantangan tersendiri dalam ketersediaan penyediaan lahan perumahan, ruang terbuka hijau, juga masalah kebersihan dan kesehatan (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2019).

Dengan adanya pertumbuhan jumlah penduduk di DKI Jakarta, dapat diketahui diperlukan adanya peningkatan sarana dan prasarana perkotaan. Salah satunya adalah kebutuhan perumahan atau tempat tinggal. Namun dengan adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka kapasitas daya tampung wilayah DKI Jakarta dalam melayani penduduk yang ada, semakin lama semakin berkurang. Salah satunya dapat dilihat dari masih banyaknya penduduk terutama dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta yang belum memiliki rumah sehat sebagai salah satu kebutuhan dasar.

Terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia. Untuk itu dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, pemerintah merencanakan pembangunan perumahan agar penataan ruang wilayah

semakin teratur. Pesatnya penduduk di perkotaan dengan lahan yang terbatas menjadikan pemerintah harus mencari solusi dalam masalah perumahan dan pemukiman. Kondisi lahan semakin sempit dan mahal menjadi masalah besar dalam pengadaan perumahan di perkotaan. Kota yang semakin padat, permintaan akan rumah semakin tinggi, pemanfaatan lahan secara besar-besaran, mengakibatkan nilai lahan naik, dan harga unit perumahan menjadi naik, menjadi efek domino yang selalu menyertai program pengadaan perumahan.

Terkait dengan naiknya nilai dan harga lahan di wilayah perkotaan pemerintah menyiasatinya dengan mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Strategi Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, yaitu mendorong pembangunan perumahan dan permukiman ke arah vertikal untuk daerah yang berkepadatan tinggi, terutama di kota-kota besar dan metropolis. Pengembangan perumahan secara vertikal berdampak terhadap tingkat efisiensi lahan dan dapat menjadi subsidi terhadap harga rumah kelak. (Zahro, 2016)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan mengenai tujuan penyelenggaraan rumah susun, yaitu untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam pelaksanaannya pembangunan rumah tidak pernah memperhitungkan kelompok-kelompok sasaran pemakai atau penggunanya secara jelas. Hal ini seharusnya menjadi acuan dalam pemerataan perumahan, dikarenakan

aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan terutama di kota-kota besar Indonesia pada umumnya didukung dan digerakkan oleh berbagai kelompok dan strata sosial ekonomi masyarakat yang beragam.

Salah satunya penyediaan rumah yang bersih dan sehat dalam bentuk vertikal atau dapat disebut dengan rumah susun, dipercaya sebagai salah satu jalan keluar untuk penanganan permukiman kumuh di perkotaan serta pemecahan masalah keterbatasan lahan sekaligus memberikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tempat hunian yang layak dan terjangkau. Namun pada kenyataannya, pada rumah susun bendungan hilir 2 diindikasikan belum sesuai target peruntukan. Hal ini dapat dilihat dari kepemilikan mobil oleh para penghuni rumah susun serta penggunaan AC (*air conditioner*) pada hampir setiap unit di rumah susun bendungan hilir 2 ini. Selain itu rumah susun bendungan hilir 2, dapat diindikasikan belum memenuhi kriteria rumah yang baik dan sehat. Hal ini dapat diketahui dari fasilitas-fasilitas rumah susun yang belum memadai, seperti kebersihan koridor dan tempat pembuangan sampah yang dapat dikategorikan tidak terawat dengan baik,

Pada penelitian yang dilakukan oleh (Pratama, 2016) dengan judul “Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin Kota Dalam Perspektif HAM” dari penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa upaya pemenuhan hak atas perumahan bagi masyarakat miskin sudah dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya dan Makassar seperti ketersediaan pelayanan, bahan, fasilitas dan infrastruktur, keterjangkauan, layak huni, aksesibilitas, lokasi dan layak secara budaya dengan program-program masyarakat perumahan miskin

dengan membangun Rusunawa, sesuai dengan kovenan internasional Ekosob hak atas perumahan yang layak.

Kendala-kendala dalam upaya pemenuhan hak atas perumahan yang layak bagi masyarakat miskin di kota Surabaya dan Makassar adalah mahalannya harga tanah diperkotaan sehingga sulitnya masyarakat miskin untuk memperoleh mendapatkan perumahan yang layak, serta masih terbatasnya lahan yang tersedia, rendahnya kondisi sosial ekonomi masyarakat, terbatasnya informasi, dan terbatasnya kemampuan dalam membangun perumahan, serta ada Rusunawa yang diperjualbelikan dan disewakan.

Selanjutnya dalam penelitian yang dilakukan oleh (Nurdiani, 2015) dengan judul "*Provision of Public Housing in Jakarta*" penelitian ini menganalisis fenomena alih huni rumah susun. Hasil studi dari penelitian ini menunjukkan bahwa fenomena pengalihan penghunian pada rumah susun di Jakarta terjadi cukup besar persentasinya (rata-rata lebih dari 50%), terutama pada rumah susun yang terletak di lokasi-lokasi strategis dekat perkantoran, perdagangan, dan jasa komersial. Fenomena pengalihan penghunian ini harus dikendalikan, karena dapat menghambat pencapaian tujuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Perlu adanya strategi/kebijaksanaan pengadaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat mengurangi terjadinya peralihan penghunian pada rumah susun. Hasil studi juga menunjukkan bahwa penambahan jumlah unit hunian rusunami masih belum dapat menutup kebutuhan hunian di Jakarta bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Penghuni rumah susun umumnya adalah keluarga yang berpenghasilan menengah. Kondisi ini menunjukkan bahwa

kebutuhan unit hunian rusunami di Jakarta masih kurang dan belum memenuhi kriteria penghuni sesuai target sasaran.

Selanjutnya dalam penelitian yang dilakukan oleh (Astuti, 2018) dengan judul “Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Magelang”. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan efektivitas dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penyediaan rusunawa bagi MBR di Kabupaten Magelang. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penyediaan Rusunawa Gunungpring dan Gulon di Kabupaten Magelang bagi MBR belum efektif secara ketepatan sasaran penghuni, peningkatan kualitas hidup, serta akseptabilitas, tetapi efektif dalam keterjangkauan dan aksesibilitas. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi efektifnya rusunawa adalah faktor harga sewa dan lokasi tempat kerja. Faktor kenyamanan dan pengelolaan berpengaruh terhadap belum efektifnya penyediaan rusunawa.

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh (Mahendra & Nugroho, 2018) dengan judul “Analisis Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang”. Penelitian ini menganalisis efektivitas penyediaan Rusunawa yang sudah ada di Kota Semarang dengan studi kasus Rusunawa Jraakah, Karangroto Baru, serta Kudu. Dari penelitian ini dapat diketahui bahwa efektivitas Rusunawa yang ada di Kota Semarang dengan studi kasus Jraakah, Karangroto Baru, dan Kudu telah berada pada kriteria efektif.

Meskipun hasil penelitian berada pada kriteria efektif, namun terdapat beberapa permasalahan yang terjadi di ketiga Rusunawa tersebut, seperti berdasarkan aspek target penghuni Rusunawa di mana terdapat ketidaksesuaian

penghuni Rusunawa Karangroto Baru dan Kudu. Ketidaksesuaian ini dikarenakan terdapat masyarakat golongan menengah keatas yang menempati Rusunawa yang di mana seharusnya Rusunawa diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Kemudian adanya tindakan ilegal yaitu berupa proses mendapatkan unit Rumah susun, di mana ada beberapa penghuni yang menyewa atau membeli unit Rumah susun dari penghuni sebelumnya, serta ada beberapa penghuni yang sudah mempunyai rumah di Kota Semarang tetapi mereka menempati unit Rumah susun. Permasalahan berikutnya adalah akses yang sulit, terutama di Rusunawa Kudu. Lokasi Rusunawa Kudu yang berada jauh dari jalan utama mengakibatkan Rusunawa Kudu tidak dilalui oleh transportasi umum. Mereka harus berjalan lebih dari 1 Km agar dapat bertemu dengan transportasi umum terdekat.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai fenomena pada Rumah Susun Sederhana Milik. Hal ini perlu dilakukan untuk mengoptimalkan pengembangan serta pemanfaatan rumah susun. Untuk itu peneliti mengangkat judul **Pemenuhan Hak Warga Negara dalam Mendapatkan Tempat Tinggal yang Baik dan Sehat** (Studi pada Rumah Susun Sederhana Bendungan Hilir 2 Jakarta).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemenuhan hak warga negara dalam memperoleh tempat tinggal yang baik dan sehat serta untuk mengetahui pengelolaan fasilitas sarana dan prasarana di Rumah Susun Bendungan Hilir 2 Jakarta.

## **B. Fokus dan Sub Fokus Penelitian**

### **1. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini yaitu Pemenuhan Hak Warga Negara dalam Mendapatkan Tempat Tinggal yang Baik dan Sehat (Studi pada Rumah Susun Sederhana Bendungan Hilir 2 Jakarta)

### **2. Sub Fokus Penelitian**

Untuk mempermudah peneliti untuk dalam menganalisis hasil penelitian, maka penelitian ini difokuskan kepada pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## **C. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat potensi masalah yang dapat mengganggu pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat. Oleh karena itu, peneliti mengajukan pertanyaan pokok sebagai berikut:

1. Bagaimana pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat pada Rumah Susun Bendungan Hilir 2?
2. Bagaimana pengelolaan fasilitas sarana prasarana di Rumah Susun Bendungan Hilir 2 Jakarta dalam pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang baik dan sehat?



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

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

Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan serta pengetahuan peneliti dan pengembangan keilmuan mengenai pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat.

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

Secara praktis, diharapkan penelitian ini memberikan masukan kepada pemerintah dan masyarakat mengenai hasil penelitian tentang pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat, serta memberikan masukan mengenai faktor penghambat dalam pemenuhan hak warga negara dalam mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat.

