



LAPORAN HASIL PENELITIAN

**PENEMUAN ASAS PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG
BERWAWASAN LINGKUNGAN
(Suatu Telaah Yuridis-normatif)
THE FINDING OF HOUSING DEVELOPMENT PRINCIPLES
USING AN ENVIRONMENTAL CONCEPTION
(Juridical-normatif Study)**

Oleh :

**SONHAJI, SH.,MS.
Dan Tim Peneliti**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
1998**


**Dibiayai Oleh Dana DIK Rutin Universitas Diponegoro, sesuai
Perjanjian Pelaksanaan Penelitian tanggal
4 Agustus 1997 Nomor : 3157/PT09.H2/N/1997**


LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN

- 1.a. Judul Penelitian : Penemuan Asas Pembangunan Perumahan Yang Berwawasan Lingkungan (Suatu Telaah Yuridis-normatif)
The Finding of Housing Development Principles Using an environmental Conception (A Juridical-normatif Study)
- b. Bidang Ilmu : Hukum
- c. Kategori Penelitian : Menunjang pembangunan
2. Pengusul/Ketua Peneliti :
- a. Nama : Sonhaji, SH., MS.
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. NIP/Gol/Pangkat : 131 763 895/III C/Penata
- d. Jabatan : Lektor Muda
- e. Fakultas : Hukum
3. Susunan Tim Peneliti :
- a. Ketua : 1 (satu) orang
- b. Anggota : 4 (empat) orang
4. Lokasi Penelitian : Kodya Semarang
5. Jangka Waktu Penelitian : 6 (enam) bulan
6. Biaya Penelitian : Rp. 3.330.000,-
7. Sumber Biaya : Dana DIK Rutin Undip Tahun Anggaran 1997/1998


Mengetahui :
Rekan/ PD, FH. UNDIP

Semarang, 23 Januari 1998
Ketua Proyek Penelitian,


Sonhaji, SH., MS.
NIP. 131 763 895


Prof. Dr. Barda Nawawi Arif
NIP. 130 350 500

Mengetujui :
Ketua Lembaga Penelitian UNDIP


Prof. Dr. dr. Satoto
130 368 071

ABSTRAK

Penelitian ini membahas penemuan asas pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan tentang peraturan perundang-undangan pembangunan perumahan. Asas atau prinsip yang dimaksud, adalah merupakan suatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan/mengembalikan sesuatu yang hendak dijelaskan; sedangkan pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan mengandung makna memenuhi kebutuhan penduduk akan rumah dalam upaya meningkatkan kesejahteraan dan mutu hidupnya, sekaligus melestarikan kemampuan lingkungan agar tetap menunjang pembangunan secara berkelanjutan.

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Data kepustakaan dikumpulkan dengan menggunakan sistem kartu (card system). Diperoleh kesimpulan bahwa asas-asas pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan antara lain: 1. Asas hak atas lingkungan yang baik dan sehat; 2. Asas pengelolaan lingkungan hidup. Dan asas-asas tersebut telah tercermin dalam peraturan perundang-undangan pembangunan perumahan.

Kata kunci : Asas, Pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan.

ABSTRACT

This research examined the finding of housing establishment principles having an environment conception in the case of the regulation of the housing establishment legislation. The principles constitute bases, foundations, focuses and locuses where things lean on or return back as explanation resources ;while, the housing establishment having an environment conception has a meaning of fulfilling people's need houses in order to raise their prosperous and standard of living and to preserve the environment ability in order that it can support the development constantly and continually.

The means of data gathering used in this research were literature studies. The data were collected by using card system.

This research has a conclusion that some of the principles were : 1. The principle of rights of having a good and healthy environment; 2. The principle of managing the biological environment. These principles are reflected in the regulation of the housing establishment legislation.

Key words: Principles, Housing establishment having an environment conception.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada ALLah SWT yang telah memberikan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan akhir penelitian dengan judul : "Penemuan Asan Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan (Suatu Telaah Yuridis-normatif)".

Dengan telah selesainya laporan akhir penelitian ini, peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

- Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
- Ketua Lembaga Penelitian Universitas Duponegoro Semarang.
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Pimpinan Badan Konsultasi Hukum (BKH) Universitas Diponegoro Semarang.

Peneliti menyadari bahwa penyusunan laporan penelitian ini masih jauh dari sempurna, kekurangan yang terdapat didalamnya tidak lain karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat peneliti harapkan.

Semoga hasil laporan penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum secara umum maupun Ilmu Hukum Lingkungan pada khususnya.

Semarang, Januari 1998

Tim Peneliti

Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Abstrak	iii
AAbstract	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
BAB I. PENDAHULUAN	1
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	6
BAB III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN .	13
3.1. Tujuan Penelitian	13
3.2. Manfaat Penelitian	13
BAB IV. METODE PENELITIAN	14
4.1. Jenis Penelitian	14
4.2. Metode Pengumpulan Data	14
4.3. Analisis Data	16
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ...	18
5.1. Pembangunan Perumahan Berwawas- wasan Lingkungan	18
5.2. Peraturan Yang Berkaitan Dengan Pembangunan Perumahan Berwawas- an Lingkungan	27
5.3. Asas Pembangunan Perumahan Yang Berwawasan Lingkungan	30
5.3.1. Asas	30
5.3.2. Asas Pembangunan Perumahan Yang Berwawasan Ling- kungan	32
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	39
6.1. Kesimpulan	39
6.2. Saran	40
DAFTAR PUSTAKA	41
LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

Ketetapan MPR No. II/MPR/1988 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, menyatakan bahwa pembangunan di bidang perumahan mengacu pada suatu tujuan agar setiap rakyat Indonesia dapat menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat dan teratur. Kemudian dikuatkan lagi dalam Ketetapan MPR No. II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, yang salah satu kebijaksanaannya adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berwawasan lingkungan dan yang berkelanjutan.

Rumah mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Rumah tidak dapat dilihat hanya sebagai benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, namun lebih dari itu rumah merupakan suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

Pembangunan rumah/perumahan akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan ekonomi, sosial, budaya yang berkembang. Selain itu dalam skala besar, pembangunan perumahan dapat merubah alam, merubah geografi dan berdampak luas terhadap manusia dan alam lingkungannya, bahkan pembangunan perumahan adakalanya mengganggu keseimbangan lingkungan (Adi Soesanto, (et.al.) : 1987).

Dengan demikian, kebijaksanaan dan langkah-langkah dalam pembangunan perumahan harus mencerminkan pertimbangan-pertimbangan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber-sumber alam dan lingkungan hidup.

Pengelolaan lingkungan hidup merupakan upaya terpadu dalam pemanfaatan, penataan, pemeliharaan, pengawasan, pengendalian, pemulihan dan pengembangan lingkungan hidup. Kemudian Pasal 3 Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (selanjutnya disingkat UU 1997/23) menyatakan bahwa pengelolaan lingkungan hidup yang diselenggarakan dengan asas tanggung jawab negara,

asas berkelanjutan, dan asas manfaat berbujuan untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya yang beriman dan bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Kata-kata "Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup" merupakan "kata kunci" (keywords) dalam rangka melaksanakan pembangunan dewasa ini maupun di masa yang akan datang (Koesnadi Hardjosoemantri : 1990).

Sasaran dari pengelolaan lingkungan hidup tertera dalam Pasal 4 UU 1997/23, menyebutkan :

Sasaran pengelolaan lingkungan hidup adalah :

- a. tercapainya keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara manusia dan lingkungan hidup;
- b. terwujudnya manusia Indonesia sebagai insan lingkungan hidup yang memiliki sikap dan tindak melindungi dan membina lingkungan hidup;
- c. terjaminnya kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan;
- d. tercapainya kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- e. terkendalinya pemanfaatan sumber daya secara bijaksana;
- f. terlindunginya Negara Kesatuan Republik Indonesia terhadap dampak usaha dan/atau kegiatan di luar wilayah negara yang menyebabkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup.

Pembangunan berwawasan lingkungan, tidak dapat dilepaskan dari masalah kependudukan. Sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Alwi Dahlan :

Kependudukan, lingkungan hidup dan pembangunan, sebenarnya saling terkait dan pengaruh mempengaruhi dalam satu dinamika hubungan secara sangat erat.

Sumber masalah lingkungan adalah perubahan yang bukan bersifat alami, yang disebabkan oleh manusia untuk kesejahteraan hidupnya. Hal ini terjadi secara langsung atau tidak akibat beban pertumbuhan jumlah penduduk, gerakanya, perilaku dan wawasannya. Pengelolaan kependudukan, lingkungan dan pembangunan pada hakekatnya menyangkut pengelolaan silang interaksi antara ketiga-tiganya. Tujuannya adalah mencapai keserasian yang sedemikian rupa, sehingga masing-masing saling menunjang dan dapat berfungsi sebaik-baiknya. (M. Alwi Dahlan : 1989).

Untuk mencapai keserasian penduduk dan lingkungan diperlukan adanya keserasian kuantitatif, yaitu perlu dikhtiarkan pertumbuhan jumlah penduduk dan persebarannya yang memperhatikan daya dukung alam. Besaran ini harus pula serasi dengan daya tampung lingkungan binaan.

Kemudian, Emil Salim mengemukakan bahwa peningkatan keserasian dari segi kependudukan dilakukan dengan pengendalian pertumbuhan penduduk dan realokasi atau perbaikan persebarannya. Dari segi lingkungan diusahakan keserasian dengan meningkatkan daya dukung dan daya tampung lingkungan melalui teknologi. (Emil Salim (makalah) : 1989).

Tanpa memperhatikan keserasian kuantitatif, akan sulit untuk mencapai tujuan pembangunan yang berwawasan lingkungan.

Untuk mewujudkan pembangunan berwawasan lingkungan pada pembangunan perumahan diperlukan adanya pengaturan yang jelas dan selaras antara peraturan tentang perumahan, lingkungan, tata ruang serta peraturan lain yang berkait dengan pembangunan perumahan dan undang-undang yang mengatur masalah lingkungan itu sendiri.

Dalam usaha untuk mewujudkan peraturan pembangunan perumahan yang sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, pada tanggal 10 Maret 1992 telah dikeluarkan Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UU 1992/4).

Sejak dikeluarkannya UU 1992/4. Undang-Undang No.1 tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan (selanjutnya disingkat UU 1964/1) dinyatakan

tidak berlaku. UU 1964/1 belum disusun berdasarkan pembangunan berwawasan lingkungan. Undang-Undang ini masih menitik beratkan pada penyediaan bahan bangunan fisik (shelter) secara individual, pemberian keluasaan untuk penggunaan perumahan dan hubungan sewa-menyewa. (C. Djemabut Blaang : 1986).

Peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan.

Pasal 5 UU 1992/4, menyebutkan :

- (1) Setiap warga negara mempunyai hak dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- (2) Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 5 UU 1997/23, menyebutkan :

- (1) Setiap orang mempunyai hak yang sama atas lingkungan hidup yang baik dan sehat.
- (2) Setiap orang mempunyai hak atas informasi lingkungan hidup yang berkaitan dengan peran dalam pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Setiap orang mempunyai hak untuk berperan dalam rangka pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 6 UU 1997/23, menyebutkan :

- (1) Setiap orang berkewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup serta mencegah dan menanggulangi pencemaran dan perusakan lingkungan hidup.
- (2) Setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan berkewajiban memberi informasi yang benar dan akurat mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Memperhatikan ketiga ketentuan di atas, perumahan yang berwawasan lingkungan merupakan hak dari setiap orang, dan juga ia berkewajiban untuk menciptakan perumahan yang berwawasan lingkungan.

Peraturan perundang-undangan merupakan landasan hukum bagi penerapan berbagai kebijaksanaan dasar maupun kebijaksanaan di bidang pemerintahan dan di bidang pembangunan.

Pembentukan peraturan perundang-undangan perumahan yang mencerminkan pembangunan berwawasan lingkungan, perlu berorientasi pada asas, karena asas merupakan suatu alam pikiran yang melatar belakangi pembentukan norma hukum.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang melatarbelakangi permasalahan tersebut, studi ini berusaha untuk mencari asas-asas pembangunan perumahan yang mencerminkan pembangunan berwawasan lingkungan.

Adapun permasalahannya, yaitu :

1. Apa yang dimaksud dengan pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan tersebut ?
2. Asas pembangunan perumahan apa saja yang mencerminkan pembangunan berwawasan lingkungan yang telah dinormakan dalam peraturan perundang-undangan ?