

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk hidup yang membutuhkan makan dan minum, berkembang biak, tumbuh dan juga membutuhkan tempat tinggal. Secara umum manusia dilahirkan oleh orang tua nya pada suatu rumah tangga dan mengurus mereka sedari kecil di rumah, hingga seiring berjalannya waktu manusia terus berkembang hingga dewasa sampai ia memiliki rumah tangga sendiri hingga tinggal berpisah dari orang tuanya, sehingga manusia membutuhkan hunian yang dibutuhkan oleh keluarga kecilnya yang baru. Dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pada pasal 28H Ayat (1) Dijelaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”, dapat diartikan bahwa tempat tinggal merupakan hak yang bisa dimiliki oleh setiap orang, tentu saja yang dimaksud merupakan tempat tinggal yang aman dan nyaman, Serta lingkungan hidup yang baik, selain itu digunakan dalam memenuhi “Papan” dalam kehidupan pokoknya dan menempati bangunan yang bisa melindunginya dari perubahan cuaca diluar maupun saat ada bencana alam.¹ Tempat tinggal sendiri tertulis pada pasal 17 KUHPerdara yang memiliki arti “ setiap orang mempunyai tempat tinggalnya, di mana ia menempatkan pusat

¹ “Apa Fungsi Rumah Anda? Bukan hanya tempat tinggal saja! “
<https://prospeku.com/artikel/fungsi-rumah---3596> , diakses 21 Juli 2021

kediamannya, dalam hal tak adanya tempat tinggal yang demikian, maka tempat kediaman sewajarnya dianggap sebagai tempat tinggal”.

Makna dari pasal tersebut tempat tinggal adalah ketika seseorang memusatkan kegiatannya di tempat tersebut di kesehariannya. Selanjutnya berdasarkan konsep yang bernama *welfare state* menjelaskan peran yang dimiliki oleh suatu negara yaitu: negara selaku pelayan, negara selaku pengatur, negara selaku pelaku usaha dan negara selaku wasit.²

Pembangunan perumahan memiliki banyak dimensi di mana sebagian besar darinya merupakan proses perkembangan sosial dan bagian lainnya merupakan proses ekonomi, politik dan sebagainya.³ Definisi perumahan sendiri diatur pada Undang-undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu “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”. Selain untuk dijadikan tempat tinggal pada era sekarang ini, rumah/perumahan juga diburu oleh masyarakat untuk dijadikan sebagai suatu investasi. Karena nilainya yang dapat dipastikan terus naik dari tahun ke tahun, hal ini terjadi karena tingginya suatu permintaan terhadap perumahan baik yang akan digunakan sebagai hunian tempat tinggal maupun untuk berinvestasi.

Dalam melakukan sebuah pembangunan terutama dalam hal ini yaitu perumahan, penataan ruang merupakan suatu hal yang tetap harus diperhatikan.

² Friedman W. *The state and rule of law in a mixed economy*, (London: Steven and son,1971) Hal.5

³ Jo Santoso, Budi P Iskandar, Parwato. , *Sistem Perumahan Sosial Di Indonesia*, (Jakarta: Ikatan Ahli Perencanaan, 2002), Hal.1

Dalam konsideran Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang (UU Penataan Ruang) bagian menimbang mengatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu diingatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutan demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴ Penataan ruang merupakan kegiatan yang terstruktur dan sistematis dalam rangka upaya menata dan merencanakan persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan Sumber Daya Alam (SDA).⁵

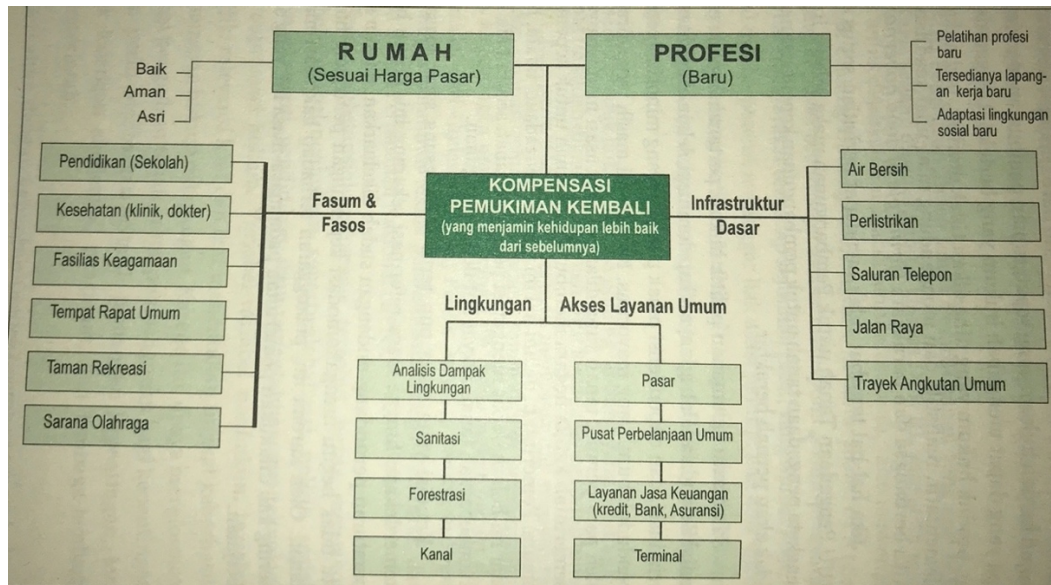
Faktor lahan yang menjadi keterbatasan dalam membangun sebuah *property residensial* merupakan salah satu sebab tingginya harga tanah, sebab mayoritas orang ingin memiliki hunian yang letaknya strategis, seperti di daerah perkotaan, pusat perbelanjaan, pusat bisnis dan dekat dengan jalan bebas hambatan (jalan tol). Hal tersebut yang membuat harga tanah yang akan dikembangkan menjadi sangat tinggi, karena dilain sisi lahan kosong yang ada di perkotaan sangat amat terbatas dan juga mahal, hal tersebut yang menjadi keterbatasan *developer* dalam mengembangkan suatu perumahan. Selain itu faktor pertumbuhan ekonomi

⁴ Dr. Arba, S.H., M.Hum., *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 56

⁵ *Ibid.*

yang tinggi juga merupakan salah satu penyebab mengapa harga tanah dan rumah selalu mengalami kenaikan dari tahun ketahunnya.

Perkembangan ekonomi yang pesat terutama dalam bidang *property* membuat banyak pilihan bagi manusia untuk memiliki tempat tinggal yang bisa mereka huni, mulai dari memanfaatkan tanah kosong yang akan mereka bangun untuk membuat rumah tinggal, membeli rumah di area perkampungan, hingga membeli rumah yang telah di bangun oleh pengembang (*Developer*). Tentu saja di antara pilihan tersebut masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangannya tersendiri, contohnya perumahan yang dibangun oleh *developer*, menjadi suatu pilihan apabila terdapat konsumen yang ingin huniannya sudah langsung siap untuk dihuni, ada juga pilihan hunian yang sudah terdapat parabol didalamnya (*full furnished*) jika konsumen ingin tinggal secara langsung. Perumahan yang dibangun oleh *developer* juga didesain oleh arsitek, sehingga memiliki desain yang menarik bagi konsumen. Keamanan dan kenyamanan juga menjadi perhatian, karena pada umumnya perumahan yang dibangun oleh *developer* mempunyai akses keamanan 24 jam untuk menciptakan keamanan bagi penghuninya, selain itu akses yang dimiliki oleh *developer* juga memiliki lebar rata rata 8 meter yang mempermudah dalam melakukan aktivitas di area perumahan. Selain itu pada *developer* besar pada umumnya dilengkapi oleh berbagai fasilitas yang ideal seperti :



Gambar 1.1 Pemukiman Kembali yang ideal
 Sumber: Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta: Pustaka Margaretha, 2011),

Setiap Lembaga atau organisasi pemerintahan mempunyai tujuan dan sasaran yang ingin di capai dengan baik dan sempurna dalam kurun waktu tertntu, oleh karena itu maka lembaga pemerintahan itu harus terlebih dahulu membuat suatu perencana dan strategis untuk mencapai suatu tujuan tersebut dengan baik.⁶ Dengan perencanaan yang baik maka kegiatan yang akan dilaksanakan akan tercapai dengan baik dan dengan perencanaan yang baik maka akan mempermudah bagi lembaga tersebut melakukan evaluasi kegiatan itu dengan baik pula guna mengetahui sejauh mana keberhasilan dan pencapaian tujuan tersebut selama dalam kurun waktu yang telah di tentukan.⁷ Perencanaan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut tentu saja bertujuan untuk mensejahterahkan masyarakat di Indonesia. Salah satu langkah terpenting menuju sistem perumahan sosial di Indonesia adalah

⁶ Dr. Arba, S.H., M.Hum, *Op. Cit.*, hlm. 16

⁷ *Ibid.*

bahwa perumahan harus dimengerti bukan sebagai sebuah produk tetapi sebagai sebuah proses yang merupakan bagian dari proses perkembangan sosial yang menyeluruh⁸. Sistem perumahan akan dapat diselaraskan bila masyarakat berhasil merubah struktur organisasi sosial mereka sesuai dengan yang dibutuhkan oleh sistem tersebut⁹.

Data yang bersumber dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat bahwa jumlah kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*Backlog*) di Indonesia mencapai angka 12,75 Juta unit.¹⁰ Dari data tersebut dapat kita lihat kebutuhan masyarakat akan kebutuhan terhadap perumahan yang belum terpenuhi amatlah tinggi, apalagi dengan ditambahkan faktor lain seperti berkembangnya jumlah penduduk dan juga urbanisasi yang tinggi tetapi tidak adanya keseimbangan terhadap hunian yang layak, maka dalam hal tersebut dapat menjadi sebuah gambaran bahwa dalam beberapa tahun kedepan dapat dipastikan *backlog* mengenai kebutuhan perumahan akan terus bertambah. Selain itu berdasarkan data yang dicatat oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Pada Tahun 2020 mengatakan bahwa hanya 59,5% dari 100% keluarga yang menghuhi rumah yang layak untuk dihuni.¹¹ Maka berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), 40,5% Keluarga di Indonesia masih menepati rumah yang tidak layak huni.

Daya beli terhadap hunian yang layak merupakan salah satu faktor dari penghasilan yang diterima oleh setiap orang, hal tersebut dapat dilihat dari tempat

⁸ Jo Santoso, Budi P Iskandar, Parwato, *Op. Cit.*, hlm.4

⁹ *Ibid.*

¹⁰ “Kebutuhan Rumah Masih Tinggi, ini rekomen pemerintah kurangi “Backlog”
<https://money.kompas.com/read/2022/08/15/143500326/kebutuhan-rumah-masih-tinggi-ini-6-rekomendasi-agar-pemerintah-kurangi-backlog?page=all>, dikases pada, 2 september 2022

¹¹ *Ibid.*

tinggal yang mereka huni, masyarakat dengan penghasilan yang tinggi cenderung memiliki hunian yang layak bahkan mewah, dan sebaliknya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) cenderung memiliki hunian yang kurang layak. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sendiri dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada pasal 1 ayat 37 yaitu “Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut (MBR) merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli hingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki kriteria sebagaimana dapat dikatakan sebagai MBR, hal ini diatur dalam Keputusan Menteri PUPR Nomor 411/KPTS/M/2021 yaitu :

- a. Wilayah : Jawa, Jawa, Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat
 - Penghasilan paling banyak yang tidak kawin Rp. 6.000.000
 - Penghasilan paling banyak bagi yang kawin Rp. 8.000.000
 - Penghasilan paling banyak bagi satu orang untuk peserta Tapera Rp. 8.000.000
- b. Wilayah : Papua dan Papua Barat
 - Penghasilan paling banyak yang tidak kawin Rp. 7.500.000
 - Penghasilan paling banyak bagi yang kawin Rp. 10.000.000

- Penghasilan paling banyak bagi satu orang untuk peserta Tapera Rp. 10.000.000

Dalam melakukan pembangunan hunian komersial dengan skala besar, *Developer* sendiri diharuskan untuk menerapkan pembangunan Hunian Berimbang. Hunian Berimbang merupakan perumahan dan juga kawasan permukiman yang dibangun dengan cara berimbang dengan struktur tertentu baik dalam bentuk rumah tunggal dan juga rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan juga rumah mewah, maupun dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan juga rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum (RUSUN).¹² Pemerintah mengatur konsep perumahan berimbang dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang serasi dan harmonis antar masyarakat yang berbeda status sosial dan kondisi ekonomi sekitarnya. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Masyarakat Berpenghasilan Tinggi (MBT). Untuk itu, untuk mengembangkan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hidup yang seimbang, pemerintah memberikan solusi untuk program Sejuta Rumah. Strategi yang digunakan program Sejuta Rumah adalah melalui Pembangunan Fisik, Subsidi dan Regulasi. Perumahan yang seimbang dapat menciptakan kohesi atau membantu menciptakan rasa memiliki, kepercayaan dan keamanan, dan memberikan kesempatan untuk meningkatkan kondisi

¹² Sri Maharani *Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Jurnal Penelitian Hukum, Vol.9 No.1, Oktober 2015, Hal.42

kehidupan individu. Sosialisasi diperlukan untuk menciptakan masyarakat yang stabil, kooperatif dan berkelanjutan. Menyeimbangkan masalah perumahan juga dapat menyebabkan fragmentasi pasar perumahan, menciptakan pemisah sosial di masyarakat dan memicu kerawanan sosial yang tidak sesuai dengan kepribadian nasional gotong royong. Solusi untuk hidup selaras dengan keberadaan perumahan yang seimbang adalah dengan menerapkan konsep perumahan yang seimbang melalui solidaritas sebagai kepribadian nasional dan melalui gerakan untuk semua, serta memerlukan dukungan *Stakeholders*.

Selain Hunian Berimbang, pemerintah juga memberikan opsi lain kepada *Developer* apabila ingin melakukan pembangunan tanpa menerapkan Hunian Berimbang yaitu dengan melakukan konversi dana. Konversi dana merupakan pengganti kewajiban pembangunan rumah sederhana dan rumah susun umum, yang dipersembahkan oleh pelaku pembangunan perumahan ke Negara, terhitung sejak persetujuan bangunan gedung yang keluar setelah Peraturan ini diundangkan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, pada pasal 21G dikatakan bahwa apabila rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk yaitu rumah deret maupun rumah tunggal, maka rumah sederhana tersebut dapat dikonversi menjadi bangunan rumah susun umum yang dibangun pada 1 (satu) hamparan yang sama dan membayar dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah umum.

Hunian berimbang sendiri selain merupakan sebuah pelaksanaan dari tata ruang dilain hal memiliki suatu tujuan yaitu untuk memenuhi kebutuhan terhadap

hunian terhadap masyarakat, selain itu dengan diaturnya hunian berimbang dengan kriteria rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Bertujuan untuk mengurangi ketimpangan sosial yang terjadi antar kelompok masyarakat baik itu dari segi profesi/pekerjaan, status sosial dan tingkatan ekonomi. Hunian berimbang sendiri didalam Undang Undang No.1 Tahun 2011, Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Hunian berimbang pada Undang Undang No.1 Tahun 2011 ditulis pada pasal 34 yang bunyinya:

- “(1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.
- (4) Dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang”.

Komposisi perumahan dengan hunian berimbang diatur Pada PP No.12/2021 pasal 21F yaitu masih dengan komposisi 3:2:1. Pada pembangunan perumahan skala besar paling sedikit 1(satu) rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana. Sedangkan dalam pembangunan perumahan selain skala besar terdiri dari:

1. 1 (satu) rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana.
2. 1 (satu) rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana.

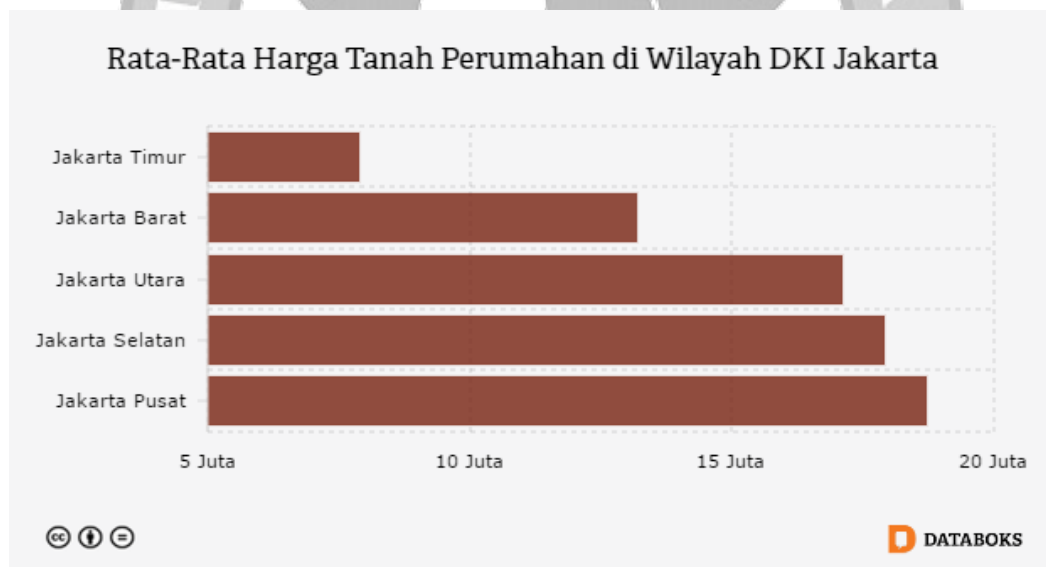
3. 2 (dua) rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana.

Pembangunan *developer* pada saat ini hanya mengedepankan tujuan pembangunan rumah komersial tanpa melaksanakan pembangunan hunian dalam satu hamparan, hal ini dikarenakan keuntungan yang didapatkan oleh *developer* terhadap hunian menengah dan mewah makin besar juga, karena pembangunan rumah komersial merupakan pembangunan rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 pada pasal 35 yang berbunyi pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Tetapi pada faktanya saat ini tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh *developer*. Pelaksanaan pembangunan hunian berimbang dilaksanakan *developer* tidak dalam satu hamparan. berdasarkan Undang Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman pasal 36 apabila pembangunan dilakukan tidak pada satu hamparan yang sama maka pembangunan semestinya dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota tapi pada faktanya oleh *developer* dilakukan pembangunan di daerah lain yang tidak dekat dengan akses menuju pusat pelayanan/tempat kerja dengan tujuan pembangunan rumah secara komersil. Pembangunan hunian oleh *developer* tidak mengedepankan kebutuhan rumah berimbang bagi masyarakat. pada pelaksanaanya banyak masyarakat tidak mampu untuk melakukan pembelian rumah menengah dan mewah.

Kenyataannya, masih banyak pengembang yang hanya menawarkan rumah menengah dan mewah, sehingga penerapan kebijakan perumahan berimbang tidak

ideal. Pada faktanya saat ini banyak masyarakat milenial yang baru mendapatkan kerja sehingga belum memiliki tabungan uang yang cukup untuk membeli rumah menengah ataupun mewah, begitu juga dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), tetapi mereka berkeinginan memiliki rumah yang layak dengan fasilitas yang lengkap dan juga layak. Bagi masyarakat era baru maupun kaum milenial daya beli terhadap rumah menengah maupun mewah cukup minim akibat pembangunan rumah tidak berimbang. Daya beli masyarakat terbatas oleh pembangunan developer pada rumah sederhana yang tidak dibangun dalam satu hamparan atau harus lebih jauh dari pusat kota atau tempat kerja.

Di perkotaan pada saat ini khususnya di DKI Jakarta, memiliki harga tanah yang amat tinggi



Gambar 1.2 Rata-rata harga tanah perumahan di wilayah DKI Jakarta
Sumber "Databoks" <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2017/03/31/dimana-harga-tanah-termurah-di-jakarta>

Berdasarkan data di atas dapat dilihat bahwa harga tanah di DKI Jakarta sendiri sangatlah tinggi, di Jakarta Timur memiliki rata-rata harga tanah permeter Rp.7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) hingga Rp.8.000.000 (Delapan Juta Rupiah), di

Jakarta Barat memiliki rata-rata harga Rp. 13.000.000 (Tiga Belas Juta Rupiah) hingga Rp.14.000.000 (Empat Belas Juta Rupiah), di Jakarta Utara memiliki rata-rata harga tanah permeter Rp.17.000.000 (Tujuh Belas Juta Rupiah), di Jakarta Selatan memiliki rata-rata harga tanah tanah permeter Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Rupiah), di Jakarta Pusat memiliki rata-rata harga tanah tanah permeter Rp.19.000.000 (Sembilan Belas Juta Rupiah). Sehingga menurut data tersebut dapat disimpulkan bahwa hampir tidak memungkinkan untuk *developer* membangun perumahan hunian yang memiliki harga terjangkau khusus nya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga hampir tidak mungkin untuk menerapkan kebijakan Hunian Berimbang dikarenakan *developer* yang membangun perumahan dengan tujuan komersil.

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis jelaskan, dapat dilihat bahwa harga rata rata tanah ada khususnya di Jakarta Barat memiliki harga yang cukup tinggi, sehingga dapat dipastikan harga rumah yang berada di Jakarta Barat juga pasti tinggi. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian tentang penerapan hunian berimbang yang dilakukan oleh *developer* PT.X dikawasan Jakarta Barat, untuk mengetahui bagaimana *developer* PT.X menaati dan mengimplementasikan prinsip hunian berimbang dalam pelaksanaan pembangunan perumahan didaerah Jakarta Barat. *Developer* PT.X merupakan salah satu *developer* besar yang bergerak di bidang *property* yang sudah berjalan kurang lebih 40 tahun. PT.X melakukan pembangunan *property* dibanyak daerah di Indonesia kurang lebih di 30 kota. Yang ingin penulis fokuskan yaitu pembangunan yang dilakukan di Jakarta Barat oleh PT.X. Berdasarkan dengan permasalahan dan

latar belakang yang sudah penulis jelaskan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERDASARKAN HUNIAN BERIMBANG YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER PT. X DI JAKARTA BARAT “**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang berada di atas, maka penulis bisa merumuskan suatu rumusan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hunian berimbang berdasarkan Undang-undang dan peraturan yang berlaku?
2. Bagaimana pelaksanaan pembangunan hunian berimbang oleh developer PT.X terhadap perumahan di Jakarta barat?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam melakukan sebuah penelitian pasti memiliki suatu tujuan yaitu untuk memberikan manfaat terhadap orang banyak, dengan cara memecahkan masalah tersebut. Membuktikan serta menganalisis suatu permasalahan atas keragu raguan melalui sebuah penelitian. Oleh karena itu, beberapa tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan memahami pelaksanaan pembangunan Hunian Berimbang berdasarkan dengan peraturan dan Undang-undang yang berlaku.
2. Untuk menganalisis dan memahami mengenai pelaksanaan pembangunan hunian berimbang yang dilakukan oleh developer PT.X di Jakarta Barat.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian sendiri dapat dilihat melalui 2 (dua) manfaat yang ada, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat melakukan penelitian dari segi teoritis adalah menjadi tambahan wacana keilmuan dibidang hukum pada umumnya, dan secara khusus pada hal yang meninjau mengenai penerapan aturan dalam membangun perumahan yang dilakukan oleh *developer* dalam rangka melaksanakan hunian berimbang yang dilihat sesuai Undang Undang No.1 Tahun 2011 dan peraturan terkait lainnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat melakukan sebuah penelitian dari segi praktis yaitu sebagai bahan pertimbangan bagi praktisi hukum dan juga masyarakat terhadap penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan penerapan pembangunan hunian berimbang dengan prosedur yang berlaku, terhadap pembangunan perumahan oleh developer PT.X di Jakarta Barat sesuai dengan undang undang yang berlaku.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan yang menggambarkan isi tulisan ini dibagi dalam 5 (Lima) bab, yang masing-masing bab memiliki sub-sub bagian yang memiliki tujuan untuk mempermudah dalam memahami seluruh hal yang telah diteliti. Sistem penulisan berisi tentang:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memaparkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini memaparkan mengenai teori-teori yang terdiri atas pengertian maupun definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan penelitian serta beberapa *literature review* yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini memaparkan mengenai jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, cara perolehan data yang digunakan dalam penelitian ini, jenis pendekatan dan analisis data yang peneliti gunakan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini memaparkan mengenai hasil dari sebuah penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, yang dalam melakukan sebuah penelitian tersebut melalui cara-cara yang tertulis pada BAB III yang mencakup analisis berdasarkan rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini memaparkan mengenai uraian tentang kesimpulan dan juga saran terhadap sebuah penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, yang secara garis besar telah merangkum segala hal yang terdapat dalam penelitian. Memberikan saran dan solusi terhadap permasalahan yang terdapat pada penelitian ini.