IMPLEMENTASI PELEPASAN HAK FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DARI PIHAK DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH DAERAH KOTA BATAM

SKRIPSI

Oleh
Febri Kurniawan
170710054

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2022

IMPLEMENTASI PELEPASAN HAK FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DARI PIHAK DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH DAERAH KOTA BATAM

SKRIPSI

Oleh
Febri Kurniawan
170710054

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2022

IMPLEMENTASI PELEPASAN HAK FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DARI PIHAK DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH DAERAH KOTA BATAM

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Febri Kurniawan
170710054

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2022

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama	: Febri Kurniawan
NPM	: 170710054
Fakultas	: Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi	: Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:

Implementasi Pelepasan Hak Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pihak Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 22 Januari 2022

METERAI TEMPEL

Febri Kurniawan
170710054

IMPLEMENTASI PELEPASAN HAK FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DARI PIHAK DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH DAERAH KOTA BATAM

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat,

Memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Febri Kurniawan
170710054

Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal

Seperti tertera dibawah ini

Batam, 22 Januari 2022

/

Padrisan Jamba, S.H., M.H.
Pembimbing

UPB

Universitas Putera Batam

ABSTRAK

Keberadaan fasilitas sosial serta fasilitas umum di lingkungan tempat tinggal sangatlah penting. Pada dasarnya, pemerintah telah mengeluarkan peraturan tentang penyelenggaraan fasilitas sosial serta fasilitas umum. Peraturan tersebut mewajibkan perusahaan konstruksi perumahan serta pemerintah daerah untuk menyediakan fasilitas sosial serta umum yang dibutuhkan warganya.

Penelitian ini bertujuan untuk menggali, mengidentifikasi serta menemukan hambatan-hambatan yang muncul pada saat serah terima fasilitas sosial serta fasilitas umum. Melalui wawancara mendalam dengan semua pihak yang terlibat dalam proses Pemerintah Kota Batam, membandingkan proses serah terima fasilitas sosial serta fasilitas umum sesuai tahap pengadaan, memahami kendala terkait pengiriman, pemantauan serta pengendalian. Serah terima fasilitas sosial serta umum sesuai dengan ketentuan tata cara penyerahan. Fasilitas Sosial serta Fasilitas Umum di Kota Batam. Memahami perspektif pengembang dengan mengkaji faktor atau isu dominan dalam penyediaan fasilitas sosial sesuai dengan prosedur regulasi yang berlaku.

Hasil analisis juga menunjukkan bahwa proses serah terima fasilitas umum serta fasilitas sosial sangat bergantung pada dukungan pemerintah melalui kebijakan, termasuk sanksi yang tegas untuk setiap pelanggaran. Selain itu, dalam proses serah terima fasilitas sosial serta fasilitas umum, baik yang melibatkan pemerintah daerah, pengembang maupun masyarakat itu sendiri, peran semua pihak harus didefinisikan secara jelas serta dijalankan secara konsisten untuk menghasilkan sinergi serta menciptakan fasilitas sosial. serta fasilitas umum dalam jumlah serta kualitas yang cukup untuk memberikan manfaat berdasarkan masyarakat secara keseluruhan.

Kata kunci : Penyerahan, Pengembang, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

ABSTRACT

The existence of social facilities and public facilities in residential environments is of paramount importance. Basically the government has issued rules on the implementation of procurement of social facilities and public facilities. This regulation requires residential construction companies and local governments to provide the social and public facilities that their citizens need.

This study aims to explore, identify and find the obstacles that arise in the process of delivering social facilities and public facilities. This goal can be achieved by identifying the implementation process of the delivery of social facilities and public facilities from the delivery stage to the stage of managing and maintaining social facilities and public facilities in housing. Constraints that occur related to the delivery, supervision and control are known by comparing the process of handing over social facilities and public facilities according to the stages of procurement through in-depth interviews with parties in the Batam City Government who are involved in the process of handing over social facilities and public facilities with the regulations for the submission process. social facilities and public facilities in Batam City. The developer's perception is known by examining the dominant factors or issues in the provision of social facilities in accorsertace with applicable regulatory procedures. The results of the study indicate that there are various obstacles experienced by both the developer and the local government themselves and occur at the stage of the submission process.

The results of the analysis also show that the process of handing over public facilities and social facilities is highly dependent on the support provided by the government through policies, including the existence of strict sanctions for each violation. In addition, it is very important to clarify the role of each party and implement it consistently in the process of handing over social facilities and public facilities, be it local government, developers and community participation themselves so that synergies are generated that can create social facilities and public facilities that are sufficient in both quantity and quality. for the benefit of the community at large.

Keywords: Tax Collection System, Income Tax, Influencer Social Media.

KATA PENGANTAR

Pertama marilah penulis mengucapkan segala puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata atau (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam sekaligus dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu dan bimbingan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

4. Segenap dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Humaniora Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial Universitas Putera Batam.
5. Teristimewa kepada Orang Tua saya dan keluarga yang selalu memberikan doa, semangat, motivasi, dan dukungan dalam berbagai kegiatan yang saya lakukan, baik dalam bidang akademik maupun non akademik, terima kasih telah menjadi orangtua yang luar biasa bagi saya. Saya berharap bisa selalu membahagiakan dan membanggakan kalian.
6. Teman-teman seperjuangan selama penulis menempuh masa pendidikan yang telah berbagi ilmu maupun berbagi pengalaman selama menempuh pendidikan ilmu hukum;

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh sebab itu saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi peningkatan kualitas penulisan saya di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak orang, khususnya rekan-rekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 22 Januari 2022

Febri Kurniawan

UPB

Universitas Putera Batam

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
SURAT PERNYATAAN iii
HALAMAN PENGESAHAN.....iv
ABSTRAK v
ABSTRACT vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR GAMBAR x
BAB I PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Identifikasi Masalah 8
1.3 Batasan Masalah.....9
1.4 Rumusan Masalah 9
1.5 Tujuan Penelitian.....9
1.6 Manfaat Penelitian.....9
1.6.1 Manfaat Teoritis 10
1.6.2 Manfaat Praktis 11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Kerangka Teori 12
2.1.1 Teori Kewenangan 12
2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial 15
2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman 19
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Tanggungjawab Pengembang 25
2.2 Kerangka Yuridis 27
2.2.1 Tinjauan Yuridis Undang –Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang 27
2.2.2 Tinjauan Yuridis Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah 29
2.2.3 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.....29
2.3 Penelitian Terdahulu 33
2.4 Kerangka Pemikiran.....40
BAB III METODE PENELITIAN
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....41
3.2 Metode Pengumpulan Data 42
3.2.1 Jenis Data 42

3.2.2 Alat Pengumpulan Data 43
3.2.3 Lokasi Penelitian 45
3.3 Metode Analisis Data 45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
4.1 Hasil Penelitian 47
4.1.1 Gambaran Umum 47
4.1.2 Implementasi Pelepasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pihak Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam 49
4.1.3 Kendala Dalam Melakukan Pelaksanaan Pelepasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pihak Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam 55
4.2 Pembahasan 61
4.2.1 Bagaimana Implementasi Pelepasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pihak Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam 61
4.2.2 Apakah Kendala Dalam Melakukan Pelaksanaan Pelepasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pihak Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam 63
BAB V SIMPULAN DAN SARAN
5.1 Simpulan 68
5.2 Saran 69
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
Lampiran 1. Pendukung Penelitian
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran 40

UPB

Universitas Putera Batam

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 penuhi 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 penuhi 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 Ruangan 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, spesialnya 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 mengahalangi 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 karena berkaitan dengan persoalan sosial, ekonomi, budaya, serta ekologi. Tanpa terdapatnya sarana pembangunan perumahan yang memadai, masyarakat dalam satu negara tidak akan merasa tenang karena 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 kotoran serta 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 menyebabkan 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 pemerinntah 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 penggubalan masalah yang telah dikemukakan, penyelidikan ini bertujuan untuk:

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

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

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam setiap penyelidikan, diharapkan ada manfaat yang boleh diperolehi 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 pelaksanaanya 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 pelaksanaanya 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.

UPB

Universitas Putera Batam

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

Kerangka Falsafah merupakan salah satu jawatan penting untuk membuat kajian dalam penyediaan tesis. Untuk menyiasat masalah yang penulis akan atau mungkin hadapi di tapak penyelidikan jika dia tidak mempunyai sebarang rujukan falsafah asas untuk menyokongnya. Kerangka falsafah merupakan asas penting dalam sesuatu penyelidikan, yang bertujuan untuk memberikan refleksi atau batasan teori yang akan menjadi falsafah yang akan dijalankan penyelidikan. Di bilik belajar, kawasan kajian yang besar menyerupai sebuah rumah. Bangunan akan kelihatan kukuh jika asasnya kukuh, dan penyediaan penyelidikan, tanpa asas cetak biru penyelidikan dan prosedur yang tidak digunakan tidak akan berfungsi.(Sugyono, 2017).

2.1.1 Teori Kewenangan

Berdasarkan kamus efisien Bahasa Indonesia yang disusun oleh A. A. Waskito, tutur wewenang mempunyai maksud hak serta kewenangan yang dimiliki buat melaksanakan suatu. Sebutan wewenang tidak bisa disamakan dengan sebutan hal sebab wewenang bisa dimaksud selaku hak serta peranan buat melaksanakan satu atau pun seberdasarkana guna managemen (pengaturan, pemograman, pengorganisasian, pengurusan serta pengawasan) atas sesuatu subjek khusus yang

ditangani oleh rezim. Bersamaan dengan tiang penting Negeri ialah dasar keabsahan, bersumber pada prinsip ini tersirat kalau wewenang rezim berawal dari Peraturan Perundang-Undangan, maksudnya pangkal wewenang untuk penguasa merupakan Peraturan Perunsertag- Ajakan. Kewenangan ataupun wewenang tetap terdapat dalam seluruh alun- alun kehidupan, bagus warga yang simpel terlebih pada warga yang telah maju. (Ali, 2015)

a. Wewenang Atribusi

Indroharto beranggapan kalau pada atribusi terjalin pemberian wewenang rezim yang terkini oleh sesuatu ataupun dilahirkan sesuatu wewenang terkini.

b. Wewenang Delegasi

Pada deputi terjadilah pemberian sesuatu wewenang yang sudah terdapat oleh tubuh ataupun kedudukan aturan upaya Negeri yang sudah mendapatkan wewenang rezim dengan cara atributif pada tubuh ataupun kedudukan aturan upaya Negeri yang lain, jadi sesuatu deputi senantiasa didahului oleh terdapatnya sesuatu atribusi wewenang.

c. Wewenang Mandat

Pada amanat tidak dibahas penyerahan- penyerahan wewenang, tidak pula pemberian wewenang, dalam perihal amanat tidak terjalin pergantian wewenang apapun(paling tidak dalam maksud yuridis resmi), yang terdapat cumalah ikatan dalam.

Sebutan wewenang serta wewenang ada perbandingan pemikiran dari seberdasarkanan kesusastraan yang terdapat, dengan cara abstrak sebutan wewenang

kerap diucap authority, gezag ataupun yurisdiksiserta sebutan wewenang diucap dengan competence ataupun bevoegdheid. Berdasarkan Atmosudirdjo antara wewenang(*authority, gezag*) serta wewenang(*competence, bevoegheid*) butuh dibedakan, meski dalam aplikasi pembedaannya tidak senantiasa dialami butuh(Respaty, 2013). Wewenang mempunyai peran yang berarti dalam melaksanakan cakra rezim, dimana didalam wewenang memiliki hak serta peranan dalam sesuatu ikatan hukum khalayak.

Sumber kekuasaan untuk mengandalkan pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintahan sangatlah penting, karena dalam penggunaan kekuasaan ini selalu dikaitkan dengan tanggung jawab hukum, pemberdayaan badan-badan perseorangan atau kepada sejumlah badan-badan. tanggung jawab yang muncul. . Dalam hal alokasi, franchisee dapat membuat otoritas baru atau memperluas yang sudah ada dengan tanggung jawab internal dan eksternal.

Peneliti menggunakan teori otoritas untuk menganalisisnya sebagai dasar untuk memecahkan masalah penelitian ini. Hal ini terkait langsung dengan implikasi hukum pelaksanaan emansipasi fasilitas umum dan fasilitas sosial dari desentralisasi sebagai pengembang real estate bagi Pemerintah Kota Batam. Dengan versi ini, hak pengembang dialihkan ke pemerintah.

2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum serta Fasilitas Sosial

2.1.2.1 Pengertian

Sebutan sarana sosial serta sarana biasa(fasos serta fasum) buat melukiskan sarana yang dapat dipakai khalayak. Dalam peraturan mengenai sarana sosial, tidak ditemui sebutan fasos serta fasum. Tetapi itu merupakan sebutan buat infrastruktur area, faedah biasa serta sarana sosial yang dipendekkan jadi fasos serta fasum buat memudahkan penyebutannya.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, yang diartikan dengan sarana sosial merupakan sarana yang diadakan oleh penguasa ataupun swasta buat warga misalnya, sekolah, klinik serta tempat ibadah. Sebaliknya yang diartikan sarana biasa merupakan sarana yang diadakan buat kebutuhan biasa, misalnya jalur serta perlengkapan pencerahan biasa (Kamus Besar Bahasa Indonesia, n.d.).

Pengertian infrastruktur adalah totalitas dasar lingkungan fisik yang memungkinkan rumah dan permukiman dapat berfungsi dengan baik. Perlengkapan adalah perlengkapan yang menunjang terwujudnya dan berkembangnya kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Selain itu, utilitas mendukung fasilitas layanan lingkungan.

2.1.2.2 Proses Pengadaan

Dimulai dengan fase pemrograman, fase ini meliputi otorisasi lokasi, otorisasi pemrograman, BMI dan status situs tempat fasilitas sosial direncanakan. Memantau kepatuhan selama fase pemrograman ketika pengembang mengajukan izin untuk membangun kawasan perumahan adalah langkah regulasi pertama. Kedepannya

diharapkan dalam perkembangannya pengaturan ini akan sesuai dengan apa yang telah diusulkan dan akan sesuai dengan konsep lisensi yang diterima.

Ia kemudiannya bergerak ke peringkat pembangunan di mana tanah itu sudah matang dan perumahan serta infrastruktur dibina di atasnya seperti yang diperlukan dalam pelan yang diluluskan. Setakat ini, kedudukan kerajaan tempatan dalam mengawal pembinaan perumahan dan kemudahan sosial bagi mematuhi piawaian dan peraturan berkanun adalah sangat luas. Pelaksanaan pemantauan dan kawal selia dijalankan oleh pejabat UP dan organisasi berkaitan dalam jangka masa yang panjang agar tidak melanggar pembinaan kemudahan sosial dan kemudahan awam. (Agustina, 2015).

Setelah menguji cara penyampaian alat, infrastruktur teritorial, dan layanan yang biasanya disediakan oleh pengembang di bawah program regional, pengembang tidak lagi bertanggung jawab atas keberlanjutan situs, baik tentang keuangan maupun pemeliharaan. Semua tanggung jawab sepenuhnya berada pada program regional dan otoritas pengawasan.

2.1.2.3 Penyerahan sarana, prasarana serta utilitas

Di arti penyerahan infrastruktur, alat serta faedah merupakan penyerahan berbentuk tanah dengan gedung serta atau ataupun tanah tanpa gedung dalam wujud asset serta tanggung jawab pengurusan dari developer pada Penguasa.

Penguasa wilayah memohon pada developer buat memberikan infrastruktur, alat serta faedah perumahan serta kawasan tinggal yang dicoba sangat lelet 1(satu) tahun sehabis era perawatan serta cocok dengan konsep aturan posisi yang sudah

disetujui oleh penguasa wilayah dengan cara berangsur- angsur atau sekalian. Semua sarana sosial serta sarana biasa yang sudah di serahkan pada penguasa wilayah bersumber pada peraturan perunsertag- unsertagan yang legal hingga hak, wewenang serta tanggung jawab pengurusannya berpindah seluruhnya pada rezim wilayah yang berhubungan.

Bila developer, organisasi usaha swasta serta warga mau melaksanakan kegiatan serupa pengurusan sarana yang sudah diserahkan pada Rezim wilayah buat kebutuhan meneruskan pembangunan, hingga developer diharuskan membenarkan serta menjaga sarana yang diartikan serta tidak bisa mengubah jadikan fasilitas-fasilitas itu. rezim wilayah paling lambat dalam durasi 3(3) bulan semenjak dikala menyambut penyerahan, harus memberikan sarana sosial serta sarana biasa yang diartikan pada tiap- tiap lembaga yang membisertaginya dengan membuat informasi kegiatan serah dapat.

Realitas ini terus menjadi mempertegas tingginya tingkatan keinginan perumahan serta kawasan tinggal, spesialnya 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.

Penguasa wilayah menyambut penyerahan infrastruktur, alat serta faedah perumahan serta kawasan tinggal yang sudah penuhi persyaratan biasa, teknis, serta administrasi. Persyaratan biasa mencakup posisi cocok dengan konsep aturan posisi yang telah disetujui oleh penguasa wilayah serta cocok dengan akta perizinan serta detail teknis gedung. Persyaratan dengan cara teknis, cocok dengan determinasi perunsertag- unsertagan yang terpaut dengan pembangunan perumahan serta kawasan tinggal. Persyaratan administrasi, ialah wajib mempunyai seberdasarkanan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permisi Mendirikan Gedung(IMB), Permisi pemakaian gedung(IPB) serta pesan pembebasan hak atas tanah dari developer pada penguasa wilayah(Agustina, 2015).

Saat sebelum dicoba penyerahan oleh pemohon pada rezim wilayah terlebih dulu dicoba konfirmasi oleh regu konfirmasi. Hasil konfirmasi dituangkan dalam Informasi Kegiatan Pengecekan Alun- alun(BAPL).

Penyerahan dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1) Penyediaan konvensional/konvensional adalah penyediaan prasarana, sarana dan pelayanan umum kepada pemerintah daerah dalam keadaan baik.
2) Serah terima secara khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan pelayanan umum kepada pemerintah daerah yang sudah lama selesai tetapi belum diserahkan, dan akan diserahkan kepada negara dalam

keadaan rusak. Dalam hal tender khusus, pihak penyelenggara harus memperbaiki kerusakan terlebih dahulu.

Bentuk penyediaan prasarana, sarana dan pelayanan lingkungan antara lain:

1) Penyerahan sarana, prasarana, dan utilitas lingkungan kepada pemerintah daerah sebagai laporan audit..
2) Penyerahan prasarana, peralatan dan pelayanan umum kepada pemerintah daerah harus disertai dengan sertifikat tanah atas nama pemerintah daerah.
3) Dalam hal penerbitan sertipikat belum selesai, salinan dengan bukti pengurusan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Perumahan serta Permukiman

2.1.3.1 Pengertian

Menurut *American Public Health Association (APHA)* rumah dikatakan sehat apabila :

a. Memenuhi kebutuhan fisik dasar seperti suhu yang lebih rendah dari suhu udara di luar rumah, penerangan yang cukup, ventilasi yang nyaman dan kebisingan.
b. Memuaskan kebutuhan rohani.
c. Untuk melindungi penghuninya dari penularan penyakit menular, khususnya, memiliki pasokan air minum, fasilitas pembuangan limbah, dan saluran pembuangan yang saniter dan memenuhi persyaratan sanitasi.

d. Untuk melindungi penghuni dari kemungkinan terjadinya kecelakaan dan bahaya kebakaran, seperti pondasi rumah yang kuat, tangga yang tidak miring, bahaya kebakaran akibat korsleting listrik, keracunan bahkan resiko kecelakaan lalu lintas.

Perumahan adalah kumpulan rumah dengan fungsi lingkungan hidup atau rumah yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan kerja. (Ali, 2015)

Bila developer, organisasi usaha swasta serta warga mau melaksanakan kegiatan serupa pengurusan sarana yang sudah diserahkan pada Rezim wilayah buat kebutuhan meneruskan pembangunan, hingga developer diharuskan membenarkan serta menjaga sarana yang diartikan serta tidak bisa mengubah jadikan fasilitas-fasilitas itu. rezim wilayah paling lambat dalam durasi 3(3) bulan semenjak dikala menyambut penyerahan, harus memberikan sarana sosial serta sarana biasa yang diartikan pada tiap- tiap lembaga yang membisertaginya dengan membuat informasi kegiatan serah dapat.

Realitas ini terus menjadi mempertegas tingginya tingkatan keinginan perumahan serta kawasan tinggal, spesialnya 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.

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.

Penguasa wilayah menyambut penyerahan infrastruktur, alat serta faedah perumahan serta kawasan tinggal yang sudah penuhi persyaratan biasa, teknis, serta

administrasi. Persyaratan biasa mencakup posisi cocok dengan konsep aturan posisi yang telah disetujui oleh penguasa wilayah serta cocok dengan akta perizinan serta detail teknis gedung. Persyaratan dengan cara teknis, cocok dengan determinasi perunsertag- unsertagan yang terpaut dengan pembangunan perumahan serta kawasan tinggal. Persyaratan administrasi, ialah wajib mempunyai seberdasarkanan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permisi Mendirikan Gedung(IMB), Permisi pemakaian gedung(IPB) serta pesan pembebasan hak atas tanah dari developer pada penguasa wilayah(Agustina, 2015).

Problem lainnya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut ialah lemahnya posisi konsumen sehingga seringkali menjadi pihak yang dirugikan. Tidak terdapatnya kepercayaan salah satu pihak akan mengahalangi 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 karena berkaitan dengan persoalan sosial, ekonomi, budaya, serta ekologi. Tanpa terdapatnya sarana pembangunan perumahan yang memadai, masyarakat dalam satu negara tidak akan merasa tenang karena 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.

Penguasa wilayah menyambut penyerahan infrastruktur, alat serta faedah

perumahan serta kawasan tinggal yang sudah penuhi persyaratan biasa, teknis, serta administrasi. Persyaratan biasa mencakup posisi cocok dengan konsep aturan posisi yang telah disetujui oleh penguasa wilayah serta cocok dengan akta perizinan serta detail teknis gedung. Persyaratan dengan cara teknis, cocok dengan determinasi perunsertag- unsertagan yang terpaut dengan pembangunan perumahan serta kawasan tinggal. Persyaratan administrasi, ialah wajib mempunyai seberdasarkanan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permisi Mendirikan Gedung(IMB), Permisi pemakaian gedung(IPB) serta pesan pembebasan hak atas tanah dari developer pada penguasa wilayah(Agustina, 2015).

Penelitian dari segi makna, regulasi berasal dari terjemahan kata regulasi yang mengandung makna suatu proses kehidupan. Koloni memiliki 2 arti yang berbeda, yaitu :

a. Konten yang berhubungan dengan orang-orang sebagai penduduk dan komunitas di sekitar mereka.
b. Wadah, mengacu pada perumahan fisik yang terdiri dari unsur alam dan buatan.

2.1.3.2 Asas serta tujuan

Perumahan serta permukiman diselenggarakan berdasarkan asas :

a. Asas kesejahteraan adalah terciptanya dasar untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman berbasis masyarakat yang layak sehingga masyarakat dapat berkembang, beradab, dan mampu menjalankan fungsi sosialnya.

b. Asas pemerataan dan pemerataan adalah untuk menciptakan dasar bagi semua orang untuk menikmati hasil pembangunan perumahan dan perumahan secara sepadan dan setara.

c. Asas kebangsaan adalah untuk menciptakan dasar bahwa hak milik atas tanah hanya berlaku bagi warga negara Indonesia, sedangkan hak untuk bertempat tinggal dan bertempat tinggal pada orang asing hanya dapat dilaksanakan dengan hak untuk menyewa atau menggunakan tanah.

d. Suatu prinsip yang efisien dan radikal yang meletakkan dasar bagi pembangunan perumahan dan pemukiman yang ingin dicapai dengan memaksimalkan potensi kepemilikan dalam bentuk sumber daya tanah, teknologi desain dan industri bahan bangunan yang sehat untuk manfaat dan manfaat maksimal berdasarkan kesejahteraan setiap orang.

e. Prinsip Keterjangkauan dan Kenyamanan mendukung hasil pembangunan perumahan dan lingkungan untuk semua lapisan masyarakat, dan mendorong terciptanya lingkungan yang mendukung dengan cara menyediakan fasilitas berbasis MBR sehingga semua orang Indonesia dapat memenuhi kebutuhan dasar perumahan dan pemukiman mereka.

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.

Perumahan adalah kumpulan rumah dengan fungsi lingkungan hidup atau rumah yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan kerja. (Ali, 2015) 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.

2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Pengembang Perumahan (*Developer*)

Adapun tanggung jawab produk dapat didefinisikan sebagai tanggung jawab individu/peserta dalam produksi produk (*produsen, produsen*), orang/peserta yang terlibat dalam produksi produk, terlibat dalam produksi produk (*prosesor, assembler*) atau distribusi produk. itu.

Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

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 penuhi 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.

Adapun pertanggungjawaban tidak dapat dipisahkan dari asas pertanggungjawaban, karena asas pertanggungjawaban merupakan persoalan yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip pertanggungjawaban dapat dibedakan, yaitu: (Safari, 2020) :

a. Asas pertanggungjawaban pada kesalahan, yaitu asas bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika ada unsur kesalahannya.
b. Asas praduga bertanggung jawab, khususnya asas yang selalu meminta pertanggungjawaban terdakwa sampai ia terbukti tidak bersalah, sehingga beban pembuktian ada pada terdakwa.

c. Asas tidak bertanggung jawab, yang berarti kebalikan dari asas pertanggungjawaban, di mana terdakwa selalu dianggap tidak bertanggung jawab selama tidak dapat dibuktikan bahwa 'dia bersalah.

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Menurut Undang-undang Perencanaan Tata Guna Lahan No. 26 Tahun 2007, mengartikan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang termasuk ruang di darat sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup, melakukan kegiatan, dan menjamin kelangsungan hidupnya. Dengan demikian, perumahan adalah suatu kompleks perumahan berbasis permukiman, baik di perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, fasilitas, dan pelayanan publik sebagai hasil dari upaya mewujudkan Rumah..

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 terdapat beberapa pengertian dasar, yaitu :

a. Rumah adalah sebuah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat tinggal serta sebagai kendaraan untuk menampung sebuah keluarga.
b. Prasarana adalah perlengkapan fisik dasar lingkungan tempat tinggal yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang baik, sehat, aman, dan nyaman.

c. Fasilitas adalah bangunan tempat tinggal yang berfungsi mendukung pelaksanaan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

d. Utilitas peralatan pendukung untuk jasa lingkungan perumahan.

2.2.2 Tinjauan Yuridis Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum serta Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 yang berkaitan dengan penyediaan prasarana lingkungan, pelayanan umum, dan utilitas sosial adalah penggunaan atau pemanfaatan secara penuh prasarana lingkungan, pelayanan umum, dan fasilitas sosial baik berupa tanah maupun tidak bangunan sebagai pengelolaan dan/atau pertanggungjawaban harta benda dan/atau perumahan/Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan pemerintah daerah.

Realitas ini terus menjadi mempertegas tingginya tingkatan keinginan perumahan serta kawasan tinggal, spesialnya 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.

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.

2.2.3 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan serta Permukiman

Perumahan dan permukiman yang tercakup dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Unsertagunsertag terkait perumahan dan permukiman merupakan bentuk negara yang bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman agar masyarakat dapat hidup dan bertempat tinggal di kawasan tersebut. dan lingkungan yang berkelanjutan. lingkungan nasional wilayah indonesia.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mengatur bahwa rumah dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. Menjamin kepastian hukum dalam pengelolaan perumahan dan kawasan pemukiman. Kepastian hukum adalah jaminan hukum yang didasarkan pada kenyataan bahwa setiap orang memiliki tempat tinggal yang layak, dimiliki dan dimiliki, melalui moda sewa dan non sewa. Perlindungan hukum meliputi, namun tidak terbatas pada, kecukupan perencanaan penggunaan lahan, legalitas lahan, izin, dan kondisi perumahan.
2. Mendukung perencanaan dan pembangunan wilayah serta pemerataan penduduk secara proporsional melalui pertumbuhan kawasan permukiman dan permukiman sesuai dengan tata guna lahan untuk mencapai keseimbangan kepentingan, khususnya berbasis MBR. Dukungan terhadap penataan dan pembangunan daerah diberikan melalui kegiatan perencanaan, pengembangan, pemanfaatan dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keserasian, keserasian, keseimbangan dan keterpaduan antar daerah.daerah, antar pusat dan daerah, lintas industri dan antar pemangku kepentingan, merupakan landasan yang sangat mendasar. Pembangunan perkotaan dan perdesaan berpotensi untuk mengarahkan distribusi penduduk dan mengurangi ketimpangan pembangunan antar wilayah serta gangguan pemanfaatan ruang.

3. Mendukung pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya, terutama untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang ditandai dengan peningkatan kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat serta memberikan perhatian utama pada pemenuhan kebutuhan dasar.
4. Menjamin terciptanya rumah yang terjangkau dan layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, tertib, terencana, terpadu, dan lestari Artinya, pembentukan rumah memenuhi persyaratan keselamatan konstruksi dan luas bangunan minimum yang memadai beserta penduduknya, semua jalan hidup. Dengan lingkungan yang memenuhi persyaratan perencanaan penggunaan lahan, kecukupan hak atas tanah dan perumahan, serta ketersediaan infrastruktur, peralatan dan pelayanan publik yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Sebagai salah satu keperluan asas manusia, perumahan idealnya dimiliki oleh setiap keluarga, terutama mereka yang berpendapatan rendah yang tinggal di kawasan bandar yang padat penduduknya. Kerajaan juga bertanggungjawab untuk menyediakan dan memudahkan pembelian rumah berasaskan komuniti melalui pembinaan perumahan dan penempatan serta kebebasan masyarakat.

Perumahan dan permukiman yang tercakup dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Unsertagunsertag terkait perumahan dan permukiman merupakan bentuk negara yang bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan

permukiman agar masyarakat dapat hidup dan bertempat tinggal di kawasan tersebut. dan lingkungan yang berkelanjutan. lingkungan nasional wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat.

Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan, yang mana pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam hal pemerintah daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan uilitas tersebut.

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

2.3 Penelitian Terdahulu

Penyelidik kesusasteraan melalui membaca dan memahami karya saintifik yang ditulis oleh orang lain. Kerja saintifik terdahulu yang dijalankan oleh penyelidik dengan andaian mereka mempunyai tajuk tesis yang sama yang dibincangkan oleh penyelidik termasuk penyelidikan yang dijalankan oleh :

a. **Yuan Okta Prestiana, 2013, "Tanggung Jawab Pengembang yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya", Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Volume 2 Nomor 1** (Prestiana, 2013)**.**

   Kajian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab pemaju penukaran kemudahan awam mengikut peraturan wilayah kota Surabaya. Keputusan yang diperolehi daripada kajian ini ialah tindakan penggalak transformasi institusi awam boleh dianggap telah melakukan perbuatan lalai dan mungkir serta melanggar undang-undang. Masyarakat sebagai pembeli perumahan awam, tuntutan mahkamah adalah pelepasan kontrak dan pampasan, dan seperti pembeli rumah lain, tuntutan mahkamah adalah pelaksanaan kontrak dan pampasan.

b. **Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo, 2019, "Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang", Notarius, Volume 12 Nomor 2** (Susilawati et al., 2020)**.**

   Ketersediaan kemudahan awam dan kemudahan sosial di sesebuah kediaman amat penting untuk kesejahteraan dan keselesaan penduduk di kediaman tersebut. Penyediaan kemudahan ini melibatkan pemaju dan juga kerajaan. Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015, pelaksanaan penyediaan sarana dan prasarana perumahan khususnya di Kabupaten Bangetayu. Pendekatan yang digunakan di sini ialah undang-undang sosial yang berkaitan dengan masalah sosial. Mengenai pengurusan kemudahan dan prasarana penginapan Bangetayu, Semarang, masih terdapat kendala iaitu pelabur belum menyerahkan kemudahan penginapan kepada PBT. Ini disebabkan oleh tingkah laku lalai penganjur terhadap pengguna dan kekurangan keazaman kerajaan tempatan dalam melaksanakan peraturan kerajaan digital.

c. **Bambang Supriyanto, 2017, "Kebijakan Penyerahan Sarana, Prasarana serta Utilitas di Kabupaten Sidoarjo", JKPM (Jurnal Kebijakan serta Manajemen Publik), Volume 5 Nomor 1** (Supriyanto, 2017)**.**

Penyelidikan ini adalah gambaran dan analisis dasar dan strategi untuk menyediakan infrastruktur, kemudahan dan perkhidmatan untuk perumahan awam di Sidoarjo dari perspektif undang-undang pembangunan. Kajian kualitatif deskriptif jenis ini melibatkan pengumpulan data melalui temu bual mendalam dengan dua belas informan terpilih. Hasil kajian menunjukkan bahawa pelaksanaan dasar penyediaan infrastruktur, kemudahan dan perkhidmatan awam daripada pemaju kepada kerajaan oleh Perdana Menteri Sidoarjo di Sidoarjo adalah tidak konsisten, berbelit-belit, peraturan sedia ada cacat (tanpa arahan teknikal atau prosedur operasi standard). , dan pemilikan dokumen sentiasa menjadi masalah. 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.

d. **Adam Rizki Pratama, 2013, "Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Saran serta Utilitas (PSU) Perumahan Di Kota Tangerang Selatan", Journals UI, Volume 4 Nomor 3** (Pratama, 2013)**.**

Data penyerahan prasaran, sarana serta utilitas perumahan dari tahun 2009 hingga 2010 yang terdapat pada Dinas Tata Kota Tangerang Selatan serta hanya 14 pengembang yang baru menyerahkan prasarana, sarana serta utilitas perumahan di Kota Tangerang Selatan yakni pengembanganya tidak bertanggung jawab, kepastian siteplan, luas lahan yang dikembangkan, kondisi prasarana, sarana serta utilitas perumahan, perselisihan antar masyarakat perumahan, serta itelnal dinas tata kota Tangerang Selatan. Maka keimpulan yang didapat yakni faktor yang paling mendekati dengan kenyataan dilapangan serta dianggap paling sesuai adalah faktor internal Dinas Tata Kota Tangerang Selatan.

e. **Muchamad Syaifudin, 2016, "Pengawasan Pemerintah serta Masyarakat Dalam Ketersediaan Prasarana, Sarana serta Utilitas Umum Perumahan Kota Kudus", Undip E-Journal System Portal, Volume 1 Nomor 2** (Syaifudin, 2016) **.**

Kemudahan sosial dan awam merupakan kemudahan yang diperlukan oleh masyarakat di sesebuah kawasan perumahan. Masyarakat untuk meminimalisir hal tersebut agar pemilik tidak sewenang-wenang dan sesuai dengan peraturan seperti UU no. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dimana perumahan yang baik harus menyediakan fasilitas sosial dan umum yang memadai.. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil kajian menunjukkan penyeliaan yang dijalankan oleh kerajaan tidak seimbang.

Kes pemantauan hanya tertumpu pada pengawasan pencegahan, khususnya mekanisme kebenaran. Termasuk penyeliaan yang menindas adalah tidak optimum dalam melaksanakan peraturan atau dasar. Penyeliaan pencegahan terutamanya dijalankan melalui mekanisme delegasi. Selain masyarakat dalam pemantauan pencegahan, masyarakat juga menyelaras dengan mengadakan perbincangan semasa perjumpaan bulanan mengenai acara-acara yang berbangkit untuk penghuni perumahan BRB. Di tengah-tengah penindasan, ramai penduduk menyampaikan hasrat mereka kepada pemilik rumah dan tidak melupakan pihak berkuasa yang menjaga kesihatan awam dan perkhidmatan sosial untuk perumahan.

f. **Anita Fitriana, 2019, "The Difficulties in the Handoverof Housing Infrastructure, Facility, and Utilityin the Greater Bandung Area", Jurnal Bina Praja 11 (2) (2019) : 149-157** (Vitriana, 2019)**.**

Ada beberapa kendala dalam serah terima Infrastruktur, Sarana, serta Utilitas (PSU) perumahan (Prasarana, Sarana serta Utilitas) oleh pengembang kepada pemerintah daerah. Sejak diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, hanya seberdasarkanan kecil PSU perumahan yang diserahkan pengembang perumahan kepada pemerintah daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menggali beberapa problem terkait serah terima PSU perumahan yang berada di Wilayah Bandung Raya, baik dari pihak pengembang maupun pemerintah daerah.

Studi menunjukkan bahwa masalah datang dari sisi pengembang serta pemerintah daerah. Pihak pengembang menilai, birokrasi untuk serah terima rumah berbelitbelit, sementara pemerintah daerah menyatakan ada inkonsistensi antara site plan yang disetujui dengan PSU yang dibangun. Pemerintah daerah juga belum memiliki rencana rinci pengoperasian dan pemeliharaan unit listrik perumahan pasca serah terima. Oleh karena itu, sebagai penyelenggara urusan perumahan, pemerintah harus segera menata kembali perencanaan dan pengelolaan PSU dalam hal penyediaan, pembiayaan, dan pemeliharaan.

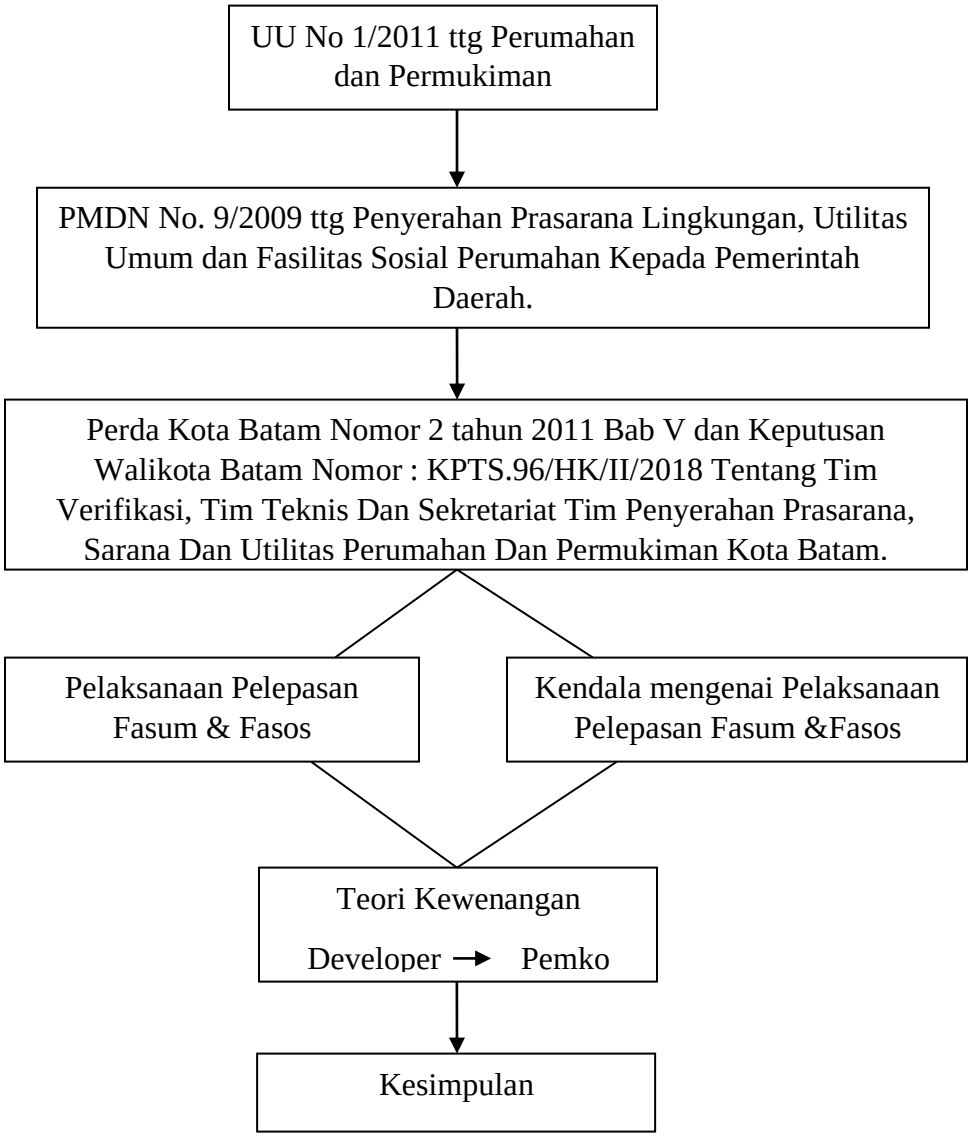
g. **Frans Mitrano, 2020, "Tanggungjawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru", Jurnal Hukum Respublica, Volume 21 Nomor 1 (2021)** (Mitrano, 2020)**.**

Tanggungjawab pemaju hartanah berdasarkan kontrak jual beli dengan pengguna di bandar Pekanbaru dan akibat undang-undang tanggungjawab pemaju hartanah berdasarkan kontrak jual beli dengan pengguna di bandar Pekanbaru. kerana penyelidikan ini merupakan kajian sosiologi undang-undang, maka kajian ini adalah analisis deskriptif.

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.

2.4. Kerangka Pemikiran



UPB

Universitas Putera Batam

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Kajian undang-undang adalah salah satu aktiviti untuk menyelesaikan masalah undang-undang yang akademik dan praktikal, kedua-dua prinsip undang-undang, norma undang-undang yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, dan isu-isu undang-undang yang berkaitan dengan amalan undang-undang korporat. (Ali, 2015).

Sains undang-undang diketahui mempunyai Dua jenis penyelidikan adalah penyelidikan undang-undang dan penyelidikan empirikal undang-undang. Kajian Undang-undang terkenal dengan penyelidikannya yang berdasarkan piawaian undang-undang yang terpakai dan dilindungi oleh peraturan penguatkuasaan undang-undang dan keputusan mahkamah serta piawaian undang-undang yang terpakai di semua bidang kuasa. peraturan berdasarkan hierarki, kajian undang-undang empirikal mempunyai pemahaman dengan melihat secara langsung semua aspek amalan undang-undang yang digunakan dalam masyarakat. Kajian ini adalah kajian yang melihat secara langsung kepada aspek undang-undang dalam hubungan sosial dalam masyarakat, untuk mengenal pasti dan mengenal pasti dengan dokumen bukan berkanun untuk tujuan kajian. (Ali, 2015).

Jenis penyelidikan yang pengkaji jalankan dalam tesis ini ialah penyelidikan undang-undang eksperimen atau penyelidikan undang-undang sosiologi dan/atau kajian lapangan dan sifat penyelidikan ini adalah analisis deskriptif.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

1. Bahan Hukum Primer

   Dokumen undang-undang adalah data utama yang penyelidik peroleh melalui responden atau sampel. Data ini boleh datang daripada orang awam, kakitangan agensi kerajaan, pekerja swasta dan sumber lain, yang paling penting ialah data itu berkaitan secara langsung dengan subjek yang dikaji..

2. Bahan Hukum Sekunder

   Dokumen hukum Aturan sekunder adalah data yang diambil dari buku dan surat kabar yang mendukung mata pelajaran yang sedang dipelajari. Selain buku, data sekunder juga dapat berupa tesis, disertasi, jurnal, jurnal, makalah konferensi, dll. kamus, ensiklopedia, dan katalog kumulatif.

3. Data hukum Tersier

   Undang-undang ketiga ini adalah sumber yang bertujuan untuk menambah data yang tidak lengkap dengan sumber undang-undang primer dan sekunder. Bahan-bahan yang diperoleh pengkaji untuk melengkapkan perbincangan ini ialah kamus undang-undang, ensiklopedia, laman web, dan sumber lain yang boleh menyokong penemuan penyelidik.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mencapai apa yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Lapangan, yaitu penelitian yang terjun langsung ke lapangan:

a. Observasi, adalah kegiatan menyelidiki secara langsung subjek penyelidikan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.

b. Wawancara, pemberian kuisioner kepada responden penelitian tentang permasalahan penelitian ini.

c. Pendokumentasian adalah teknik pengumpulan data dengan metode penyajian data dan analisis data dari data dan pengumpulan data dari periode sebelum penilaian.

2. Perpustakaan penelitian (research library), penyelidikan khas untuk peringkat pertengahan selepas menamatkan pengajiannya setelah mempelajari semua buku yang berkaitan dengan subjek yang dipelajari. Kajian ini digunakan untuk mendapatkan sebanyak mungkin edisi pertama, digunakan dalam pelbagai cara sebagai panduan kepada masa lalu. (Sugiyono, 2012).

Biasanya dikenali sebagai tiga jenis alat pengumpulan data, yang merangkumi alat daripada kertas penyelidikan atau koleksi buku, pemerhatian atau ulasan, dan temu bual atau temu bual. Tiga enjin carian di atas boleh digunakan dengan cara yang sama atau dengan cara yang sama.

Undang-undang genap dikaji dan dianalisis dalam penyelidikan empirikal, termasuk undang-undang primer, termasuk asas, sekunder dan teori. Teknik mengkaji

dan mengumpul ketiga-tiga hukum tersebut terutama dengan bantuan kajian literatur. Kajian literatur telah melihat pelbagai dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan dan peraturan.

Realitas ini terus menjadi mempertegas tingginya tingkatan keinginan perumahan serta kawasan tinggal, spesialnya 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.

Memerhati atau memerhati ialah melihat dan mendengar tingkah laku orang di tapak penyelidikan pada bila-bila masa tanpa manipulasi atau perencatan dan cuba mencari cara terbaik untuk membuat kesimpulan dengan menerangkan dan menganalisis apa yang terkandung dalam tag respons. Ciri yang paling penting dalam proses perhatian ialah ia merangkumi semua konteks sosial semula jadi untuk tingkah laku manusia yang sebenar; merekodkan fenomena atau peristiwa penting yang menjelaskan hubungan sosial antara orang yang tingkah lakunya diperhatikan;

menentukan apa yang dinamakan realiti dari sudut kehidupan atau falsafah hidup dari bahagian-bahagian yang ditanggapi; menentukan corak atau corak tingkah laku.

Apabila anda memilih pemerhatian sebagai alat pengumpulan data, anda harus memberi perhatian kepada berapa banyak faktor yang akan anda anggap atau anggap; keupayaan pemerhati untuk melakukan tugasnya; Ciri-ciri bahagian dianggap faktor ekonomi, politik, ekonomi, khusus dan lain-lain.

Berdasarkan hasil temu bual, alat pengumpulan data lapangan yang digunakan oleh pengkaji ialah pemerhatian. Pemerhatian dibuat melalui pemerhatian mudah dalam bisertag pengkaji.

3.2.3 Lokasi Penelitian

Saat melakukan penelitian, peneliti menentukan tempat untuk mempersempit pembahasan dan juga untuk lebih fokus pada masalah peneliti secara lebih rinci, dalam hal ini peneliti juga mengidentifikasi lokasi penelitian di Kota Batam Kantor Perumahan Rakyat, Permukiman dan Taman.

3.3 Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses sistematik memeriksa dan mengumpul data yang diperoleh daripada wawancara, rekod lapangan dan dokumen, mengklasifikasikan data, menafsirkannya dalam unit, mensintesis, menganalisis mengikut model, memilih apa yang penting dan apa yang perlu dikaji dan membuat kesimpulan dengan mudah. Untuk memahami diri anda dan orang lain (Sugiyono, 2012). analisis data

sofsoltu adalah proses sistematis di mana data dari wawancara, catatan lapangan dan dokumen ditinjau dan dikumpulkan, data diklasifikasikan, ditafsirkan ke dalam unit, disintesis, dianalisis dengan model, dipilih dan ditarik. untuk memahami diri sendiri dan orang lain.

UPB

Universitas Putera Batam