

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

Kerangka Falsafah merupakan salah satu jawatan penting untuk membuat kajian dalam penyediaan tesis. Untuk menyasat 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 manajemen (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 Perundang-Undangan. 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 seberdasarkan kesusastraan yang terdapat, dengan cara abstrak sebutan wewenang

kerap diucap *authority*, *gezag* ataupun yurisdiksi serta sebutan wewenang diucap dengan *competence* ataupun *bevoegdheid*. Berdasarkan Atmosudirdjo antara wewenang (*authority*, *gezag*) serta wewenang (*competence*, *bevoegdheid*) 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 sekaligus. 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, khususnya di Kota Batam. Walaupun begitu, pelampiasan keinginan perumahan serta kawasan tinggal ini bukan tanpa hambatan, pelanggan yang keberadaannya amat tidak terbatas, dengan jenjang yang amat bermacam- macam menimbulkan developer melaksanakan aktivitas penjualan serta penyaluran produk benda ataupun pelayanan itu dengan cara- cara yang seefektif bisa jadi supaya bisa menggapai pelanggan yang beragam itu. Buat itu seluruh metode pendekatan diupayakan, alhasil bisa jadi memunculkan bermacam akibat, tercantum kondisi yang menjurus pada aksi yang bertabiat minus apalagi tidak baik yang berasal

dari maksud kurang baik. Akibat kurang baik yang umum terjalin antara lain menyangkut mutu ataupun kualitas barang.

Penguasa wilayah menyambut penyerahan infrastruktur, alat serta faedah perumahan serta kawasan tinggal yang sudah penuh 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 perusertag- unsertagan yang terpaut dengan pembangunan perumahan serta kawasan tinggal. Persyaratan administrasi, ialah wajib mempunyai seberdasarkan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permissi Mendirikan Gedung(IMB), Permissi 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, khususnya di Kota Batam. Walaupun begitu, pelampiasan keinginan perumahan serta kawasan tinggal ini bukan tanpa hambatan, pelanggan yang keberadaannya amat tidak terbatas, dengan jenjang yang amat bermacam- macam menimbulkan developer melaksanakan aktivitas penjualan serta penyaluran produk benda ataupun pelayanan itu dengan cara- cara yang seefektif bisa jadi supaya bisa menggapai pelanggan yang beragam itu. Buat itu seluruh metode pendekatan diupayakan, alhasil bisa jadi memunculkan bermacam akibat, tercantum

kondisi yang menjurus pada aksi yang bertabiat minus apalagi tidak baik yang berasal dari maksud kurang baik. Akibat kurang baik yang umum terjalin antara lain menyangkut mutu ataupun kualitas barang.

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 seberdasarkan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permissi Mendirikan Gedung(IMB), Permissi 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 menghalangi terjadinya transaksi sehingga ekonomi pun tidak akan berjalan serta tidak tumbuh (Safari, 2020). Problem tersebut merupakan persoalan yang klasik, terutamanya di negara-negara membangun, kerana perlindungan pengguna tidak menjadi keutamaan dalam dunia perniagaan. Masalah perumahan ini, merupakan masalah yang penting kerana berkaitan dengan persoalan sosial, ekonomi, budaya, serta ekologi. Tanpa terdapatnya sarana pembangunan perumahan yang memadai, masyarakat dalam satu negara tidak akan merasa tenang kerana tidak terdapatnya tempat untuk berlindung yang memadai berdasarkan keluarganya untuk mencapai kesesuaian fungsional. Untuk itu diperlukan pengaduan konsumen perumahan agar hak-haknya terjamin sesuai dengan perundang-undangan.

Penguasa wilayah menyambut penyerahan infrastruktur, alat serta faedah

perumahan serta kawasan tinggal yang sudah penuh 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 seberdasarkan akta di antara lain, akta konsep jejak yang sudah disetujui oleh penguasa wilayah, Permissi Mendirikan Gedung(IMB), Permissi 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 penuh standar, semacam tersedianya sarana biasa, sarana sosial serta infrastruktur area yang mencukupi. Perihal itu mendesak pihak penguasa ataupun swasta buat melakukan pembangunan, paling utama di aspek perumahan.

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, khususnya di Kota Batam. Walaupun begitu, pelampiasan keinginan perumahan serta kawasan tinggal ini bukan tanpa hambatan, pelanggan yang keberadaannya amat tidak terbatas, dengan jenjang yang amat bermacam-macam menimbulkan developer melaksanakan aktivitas penjualan serta penyaluran produk benda ataupun pelayanan itu dengan cara-cara yang seefektif bisa jadi supaya bisa menggapai pelanggan yang beragam itu. Buat itu seluruh metode pendekatan diupayakan, alhasil bisa jadi memunculkan bermacam akibat, tercantum

kondisi yang menjurus pada aksi yang bertabiat minus apalagi tidak baik yang berasal dari maksud kurang baik. Akibat kurang baik yang umum terjalin antara lain menyangkut mutu ataupun kualitas barang.

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 permukiman. 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, 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 utilitas 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 Banjarnegara. Pendekatan yang digunakan di sini ialah undang-undang sosial yang berkaitan dengan masalah sosial. Mengenai pengurusan kemudahan dan prasarana penginapan Banjarnegara, 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 prasarana, 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 pengembangnya 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 Handover of Housing Infrastructure, Facility, and Utility in 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 sebersedikit 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

