

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pembangunan perumahan oleh pengembang merupakan bagian integral dari proses pemenuhan hak dasar masyarakat atas tempat tinggal yang layak. Pengembang perumahan wajib bertanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya¹ Kehadiran fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) menjadi unsur penting dalam menjamin kualitas hidup masyarakat penghuni perumahan. Kewajiban pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan sekurang-kurangnya 30% dari luas lahan yang dibangun kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep No 9 Tahun 2018 tentang Penyediaan dan Penyerahan Sarana, Prasarana dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan Pasal 5 Ayat (1)² yang menyebutkan bahwa “Proporsi pemanfaatan untuk pengembang lahan untuk pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah 70:30” Peraturan tersebut menjadi jaminan hukum bagi warga untuk mendapatkan akses terhadap ruang publik, fasilitas ibadah, pendidikan, kesehatan, serta area bermain anak. Dalam kenyataannya, kewajiban ini kerap diabaikan oleh pengembang yang mengakibatkan kerugian nyata di pihak warga.

Kabupaten Sumenep pada realitanya telah menjadi sorotan atas terjadinya pelanggaran kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan, karena di wilayah ini ditemukan kasus nyata yang

¹ Yudhi Franata, Iriansyah, dan Yetti, “Tanggung Jawab Pengembang terhadap Konsumen Perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia,” *South East Asia Law Aspect* 1, no. 1 (2024): 13

² Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 9 tahun 2018. Pasal 5

merugikan warga terjadi di Perumahan Griya Mapan. Banyak warga yang membeli unit rumah di kawasan tersebut dengan harapan akan memperoleh lingkungan hunian yang layak, tertata, dan didukung oleh sarana prasarana penunjang kehidupan. Harapan ini diperkuat oleh materi promosi yang disebarluaskan oleh pihak pengembang melalui pemasaran yang secara eksplisit menyebutkan keberadaan fasilitas tersebut sebagai bagian dari daya tarik minat konsumen terhadap perumahan. Peraturan tersebut dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, penggunaan perumahan dan pengendalian perumahan. Tujuan pembangunan perumahan pun menekankan pada pentingnya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera³. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mencapai suatu kawasan yang berfungsi sebagai lingkungan permukiman dan sebagai tempat kegiatan penghidupan dan penunjang penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan, sesuai dengan tata ruang.⁴

Fakta lapangan menunjukkan bahwa komitmen pengembang sebagaimana tercantum dalam materi promosi maupun perjanjian tidak direalisasikan secara memadai. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan tidak dibangun sesuai standar, sementara lahan yang seharusnya diperuntukkan untuk prasarana tersebut

³ Eka Supriatiningsih, "Perlindungan Hukum terhadap Hak Konsumen dalam Industri Perumahan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum De'rechtsstaat* 2, no. 2 (2016): 141.

⁴ I Wayan Aditya Indrayana, A.A. Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani, "Pelaksanaan Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan di Kabupaten Badung," *Jurnal Analogi Hukum* 4, no. 1 (2022): 38.

tidak dialokasikan secara proporsional atau tidak diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi ini menempatkan konsumen perumahan pada posisi sebagai pihak yang dirugikan secara material dan immaterial. Kerugian material tercermin dari beban biaya pembangunan dan perbaikan sarana-prasarana yang semestinya menjadi tanggung jawab pengembang, sedangkan kerugian immaterial meliputi hilangnya kualitas hidup, kenyamanan, dan akses terhadap ruang publik yang layak.

Teori viktimisasi struktural merupakan bagian dari kajian viktimologi kritis yang menyoroti bagaimana struktur sosial, ekonomi, hukum, dan politik dalam masyarakat dapat menyebabkan individu atau kelompok menjadi korban bukan karena serangan langsung, tetapi karena sistem sosial yang tidak adil atau tidak berpihak. Teori ini menegaskan bahwa sumber penderitaan korban sering kali berasal dari kebijakan, ketimpangan kekuasaan, dan mekanisme sosial yang melanggengkan ketidakadilan. Ciri-ciri viktimisasi struktural antara lain bersifat tidak langsung karena korban tidak diserang secara fisik, tetapi menderita akibat kebijakan atau sistem yang tidak adil; bersumber dari ketimpangan kekuasaan antara pihak yang kuat dan lemah; sering kali tidak disadari oleh korban; terjadi secara berulang dan sistemik; serta sulit menentukan pelaku karena pelakunya adalah sistem itu sendiri. Fenomena tersebut mengindikasikan orientasi pengembang yang lebih menekankan aspek keuntungan ekonomi dibandingkan pemenuhan kewajiban hukum dan tanggung jawab sosial. Faktor penyebab utama meliputi rendahnya transparansi informasi dari pihak pengembang kepada konsumen serta minimnya kesadaran dan pemahaman hukum masyarakat, yang

secara kumulatif memicu terjadinya pelanggaran kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Kondisi tersebut membuktikan bahwa lemahnya pengawasan dan penegakan hukum oleh Pemerintah Daerah terhadap pembangunan perumahan yang seharusnya menjadi instrumen pengendalian atas pelaksanaan proyek agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelanggaran ini menimbulkan preseden buruk dalam pembangunan perumahan, di mana kepentingan komersial lebih diutamakan daripada kesejahteraan penghuni. Sesuai dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 151 Ayat (1) , yang menyatakan “Setiap Orang yang Menyelenggarakan Pembangunan Perumahan yang Tidak Membangun Perumahan Sesuai dengan Kriteria Spesifikasi Persyaratan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang Diperjanjikan di Pidana dengan Pidana Paling Banyak 5.000.000.000,00”. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pengembang perumahan yang gagal memenuhi kewajibannya dalam menyediakan dan membangun fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) sebagaimana dijanjikan kepada konsumen, tidak hanya melakukan wanprestasi secara perdata, tetapi juga melanggar hukum pidana. Ketidaktersediaan prasarana dan sarana dasar yang seharusnya melekat dalam lingkungan perumahan seperti jalan lingkungan, saluran air, tempat ibadah, taman, dan ruang terbuka publik, adalah pelanggaran terhadap spesifikasi teknis yang telah diperjanjikan dalam proses pemasaran maupun perjanjian jual beli antara pengembang dan konsumen⁵

⁵ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Warga perumahan memiliki hak atas lingkungan hunian yang layak, aman, dan mendukung kehidupan sosial, sebagaimana dijamin dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 47 Ayat 4 yang berisikan “Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan”. Hak-hak tersebut mencakup akses terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial. Ketika pengembang lalai dalam menyerahkan lahan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah, warga menjadi korban dari pelanggaran hak tersebut dan terpaksa menanggung sendiri dampak sosial dan ekonomi akibat kekurangan infrastruktur dasar. Pengembang memiliki kewajiban hukum untuk tidak hanya menyediakan, tetapi juga menyerahkan minimal 30% lahan dari total kawasan perumahan kepada Pemerintah sebagai bentuk tanggung jawab sosial dan hukum. Kewajiban ini melekat sejak tahap perencanaan hingga pasca pembangunan, dan ketidakpatuhan terhadapnya merupakan pelanggaran terhadap norma hukum serta etika pembangunan permukiman.

Perspektif Viktimologi memberikan orientasi bagi kesejahteraan masyarakat.⁶ Secara sederhana viktimologi artinya ilmu pengetahuan tentang korban.⁷ Menurut Arif Gosita dikenal sebagai pelopor viktimologi di Indonesia. menekankan pentingnya perhatian terhadap korban dalam sistem peradilan pidana. Viktimologi memberikan keyakinan, bahwa setiap individu mempunyai hak dan kewajiban untuk mengetahui, mengenai bahaya yang dihadapinya berkaitan dengan

⁶ Indah, Maya, C. “*Perlindungan Korban Suatu Perspektif Viktimologi dan Kriminologi*”. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2015). 17.

⁷ Waluyo, Bambang.. “*Viktimologi Perlindungan Korban & Saksi*”. (Jakarta: Sinar Grafika 2015).

kehidupan pekerjaan mereka.⁸ Viktimologi berperan penting untuk menganalisis tidak hanya bagaimana seseorang menjadi korban, tetapi juga sejauh mana sistem hukum dan sosial mampu merespons penderitaan mereka serta menempatkan korban sebagai subjek yang harus dilindungi hak-haknya, mendapatkan akses terhadap keadilan. Dalam kasus pelanggaran oleh pengembang, viktimologi mendorong lahirnya kebijakan perlindungan untuk korban yang lebih humanis dan responsif. Viktimologi juga mengingatkan bahwa pemulihan korban bukan semata soal ganti rugi, tetapi mencakup pemulihan martabat, rasa aman, dan hak atas lingkungan hidup yang layak.

Isu hukum dalam penelitian ini berfokus pada tidak terlindunginya warga sebagai korban serta belum optimalnya perlindungan hukum terhadap korban pelanggaran kewajiban penyediaan fasum dan fasos oleh pengembang perumahan. Permasalahan ini timbul akibat adanya ketidaksesuaian antara norma hukum yang berlaku dengan implementasinya di lapangan, di mana pengembang sering kali mengabaikan ketentuan hukum tanpa dikenai sanksi yang tegas. Ketimpangan posisi antara pengembang yang memiliki kekuatan ekonomi dan akses hukum yang dominan dengan warga sebagai pihak yang dirugikan, semakin memperlebar celah ketidakadilan. Melalui penelitian ini diharapkan lahir pemahaman yang utuh tentang perlindungan hukum yang efektif dan implementatif untuk mencegah terjadinya korban serupa di masa depan. Kabupaten Sumenep dijadikan lokasi penelitian karena tingginya kasus pelanggaran penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta minimnya respon hukum dari Pemerintah Daerah setempat.

⁸ Ibid, 11

Banyak pengembang perumahan di Sumenep yang tidak memperhatikan aturan hukum atau prosedur yang telah ditetapkan. Dari 49 pengembang perumahan yang terdata di Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman (PRKP) dan Cipta Karya (CK) Sumenep, hanya satu yang menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU), sedangkan yang lainnya masih belum menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.⁹ Hal ini menjadikan penelitian ini relevan dan kontekstual dalam upaya reformasi tata kelola perumahan yang lebih berkeadilan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perspektif viktimologi dalam mengidentifikasi menganalisis, dan memahami posisi serta hak-hak warga perumahan sebagai korban pelanggaran kewajiban penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang di Kabupaten Sumenep?
2. Bagaimana bentuk dan pelaksanaan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada warga perumahan sebagai akibat kesengajaan pengembang yang tidak memenuhi kewajiban penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perspektif viktimologi dalam mengidentifikasi menganalisis, dan memahami posisi serta hak-hak warga perumahan sebagai

⁹ News Satu “48 Pengembang Perumahan di Sumenep tak Patuhi Perda” News Satu, accessed Oktober 1, 2025, <https://newssatu.com/sumenep/48-pengembang-perumahan-di-sumenep-tak-patuhiperda/?srsltid=AfmBOoq3SnwXG3oNSm6jZLzw8WAac16vdu6g7G9oxVc6GyKlIFKUzBn4>

korban pelanggaran kewajiban penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang di Kabupaten Sumenep.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk serta implementasi perlindungan hukum bagi warga akibat kelalaian pengembang dalam menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermakna baik dalam ranah keilmuan (teoritis) maupun dalam praktik di lapangan (praktis). Adapun kegunaan dari penelitian ini secara umum terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur di bidang ilmu hukum, khususnya dalam bidang viktimologi dan hukum pidana terkait perlindungan hak-hak warga perumahan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai studi kasus akibat pelanggaran kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan perlindungan korban dalam sektor perumahan.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi akademik bagi mahasiswa, dosen, dan peneliti yang sedang melakukan kajian tentang kejahatan viktimologis, kebijakan perumahan, dan penegakan hukum di tingkat daerah. Dengan menyajikan studi kasus di Kabupaten Sumenep, penelitian ini memberikan kontribusi yang dapat memperkaya diskusi ilmiah dalam konteks lokal Indonesia.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi berbagai pihak dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan, pengawasan regulasi, dan penegakan hukum. Bagi Pemerintah Daerah, temuan penelitian ini dapat menjadi dasar evaluasi sekaligus penguatan mekanisme kontrol dalam penyediaan fasilitas umum dan sosial oleh pengembang. Bagi aparat penegak hukum, penelitian ini menegaskan bahwa pelanggaran kewajiban fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak semata-mata bersifat administratif, melainkan berpotensi sebagai tindak pidana yang merugikan kepentingan publik, sehingga perlu ditindak secara lebih tegas dan proaktif. Bagi pengembang, penelitian ini menjadi peringatan untuk memandang kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial bukan hanya sebagai kewajiban hukum, melainkan juga sebagai bentuk tanggung jawab sosial perusahaan. Sementara itu, bagi masyarakat, penelitian ini berperan dalam meningkatkan kesadaran hukum dan mendorong partisipasi aktif dalam mengawasi serta menuntut hak atas fasilitas umum dan fasilitas sosial yang layak melalui jalur hukum maupun mekanisme sosial yang tersedia.

1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian merupakan aspek penting dalam karya ilmiah untuk menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan memiliki unsur kebaruan (*novelty*), kekhasan (*originality*), dan memberikan kontribusi baru terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang viktimologis:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Penelitian yang Diusulkan
1	“Pola Viktimisasi Korban Penipuan Terhadap Pemberian Keterangan Yang Salah Oleh Developer Perumahan (Studi Kasus Mengenai Perumahan X di Kota Depok)” (Skripsi Annisa Rizki Gayatri Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2017) ¹⁰	Bagaimana pola viktimisasi konsumen warga perumahan x korban penipuan pemberian keterangan yang salah oleh Pengembang Perumahan?	Isu hukum dalam penelitian ini adalah tindakan pengembang perumahan yang memberikan keterangan atau informasi yang salah kepada konsumen (misleading information), yang menimbulkan kerugian dan viktimisasi bagi pembeli rumah. Permasalahan ini berkaitan dengan penipuan dalam transaksi perumahan, perlindungan hukum bagi konsumen berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta efektivitas penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang melalui jalur hukum maupun mediasi.	Perbedaan: Penelitian terdahulu meneliti penipuan akibat informasi palsu dari pengembang perumahan X di Kota Depok, dengan fokus pada pola viktimisasi individu dan pelaku penipuan melalui perspektif kriminologi dengan menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Penelitian tersebut menambahkan dasar hukum dari UU No 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sedangkan penelitian ini mengkaji pelanggaran kewajiban penyediaan fasilitas umum dan sosial oleh pengembang perumahan dan warga sebagai subjek hukum yang berhak di pulihkan haknya atas pelanggaran yang terjadi. Dengan menggunakan metode yuridis empiris untuk melihat bagaimana warga menjadi korban akibat kelalaian sistematis dan lemahnya pengawasan Pemerintah Daerah. Persamaan: Keduanya memiliki kesamaan dalam hal warga perumahan menjadi korban atas ketidakjujuran atau pelanggaran pengembang serta menekankan pentingnya perlindungan hukum terhadap warga perumahan. Novelty: Penelitian ini memperkenalkan analisis baru dengan melihat warga perumahan sebagai korban viktimisasi struktural akibat ketimpangan kekuasaan antara pengembang dan warga perumahan.

¹⁰ Miswulandari, ”” Tinjauan Yudiris Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang perumahan dan Kawasan permukiman “ (2020).

2	“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman” (Skripsi Wildan Habibi Fakultas Hukum UIN Sunan Kalijaga 2017)¹¹	1. Bagaimana proses jual beli perumahan di Kabupaten Sleman? 2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi konsumen perumahan terhadap pemenuhan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum pada industri perumahan di Kabupaten Sleman?	Isu hukum dalam penelitian ini adalah mengenai tidak diberikannya fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015. Perbuatan wanprestasi oleh pengembang terhadap konsumen. Pengembang sering tidak memenuhi janji terkait penyediaan dan penyerahan fasilitas umum yang dijanjikan dalam promosi atau perjanjian jual beli rumah. Serta kurangnya ketegasan pemerintah daerah dalam penegakan peraturan.	Perbedaan: Penelitian sebelumnya berfokus pada perlindungan konsumen dalam konteks perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini menitikberatkan pada wanprestasi pengembang dan belum maksimalnya pengawasan pemerintah daerah dalam penyerahan fasum dan fasos. Perspektif hukumnya masih terbatas pada hubungan kontraktual antara pengembang dan konsumen, serta tanggung jawab administratif pemerintah. Sedangkan penelitian ini menilai pelanggaran tidak hanya sebagai wanprestasi, tetapi juga bentuk kejahatan yang merugikan kepentingan publik. Persamaan: Keduanya sama-sama membahas perlindungan hukum bagi warga perumahan yang dirugikan akibat kelalaian pengembang dalam memenuhi kewajibannya. Kedua penelitian tersebut juga menyoroti lemahnya pengawasan Pemerintah Daerah dan penegakan hukum terhadap pengembang yang tidak menyerahkan fasum dan fasos sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, keduanya mengangkat isu yang sama tentang dampak sosial dan hukum yang timbul dari pelanggaran kewajiban pengembang, yang mengakibatkan masyarakat kehilangan hak atas lingkungan hunian yang layak. Novelty: Penelitian ini tidak hanya menilai aspek penyerahan fasum dan fasos, tetapi juga menganalisis hak korban yang harus di lindungi dari perspektif viktimologi dan untuk mendapatkan
---	--	--	---	---

¹¹ Wildan Habibi, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dlam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman (2017).”

				perlindungan preventif dan represif belum diperhatikan dalam penelitian terdahulu.
3	“Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah” (Skripsi Mutiara Tasya Febrina Fakultas Hukum UPNVJ 2022) ¹²	1. Bagaimanakah tanggung jawab pengembang dalam pelaksanaan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah? 2. Bagaimana sanksi terhadap pihak Pengembang yang belum maupun tidak melaksanakan penyerahan fasilitas umum serta fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah?	Isu hukum dalam penelitian ini adalah mengenai tidak dilaksanakannya kewajiban pengembang dalam menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Permasalahan hukum muncul karena banyak pengembang yang tidak menunaikan kewajiban tersebut meskipun sudah menjadi syarat dalam penerbitan izin pembangunan. Akibatnya, kepentingan konsumen dan masyarakat menjadi terabaikan, fasilitas publik terbengkalai, bahkan ada yang dialihfungsikan untuk kepentingan komersial. Isu ini juga berkaitan dengan lemahnya penegakan hukum dan pengawasan pemerintah daerah, serta tidak tegasnya penerapan sanksi terhadap pengembang yang	Perbedaan: Penelitian terdahulu berfokus pada analisis mengenai tanggung jawab hukum pengembang serta sanksi yang dapat dijatuhkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penelitian tersebut juga menambahkan dari dasar hukum Permendagri 2009 Tahun 2009. Penelitian tersebut menggunakan metode yuridis normatif, dengan contoh kasus di Jakarta. Sedangkan penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan perspektif viktimologi, mengkaji langsung kasus di Perumahan Griya Mapan, Kabupaten Sumenep. Penelitian ini tidak hanya melihat pelanggaran hukum dari sisi pengembang, tetapi juga menyoroti posisi warga sebagai korban (victims) dari pelanggaran kewajiban tersebut, menganalisis bentuk viktimisasi struktural, serta menilai efektivitas perlindungan hukum preventif dan represif yang tersedia. Persamaan: Sama-sama menyoroti permasalahan hukum yang muncul akibat kelalaian pengembang dalam memenuhi kewajibannya menyerahkan fasum dan fasos kepada Pemerintah Daerah. Keduanya juga mengacu pada dasar hukum yang sama untuk penerapan sanksi pidana pada pengembang, yaitu UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan menegaskan bahwa pelanggaran kewajiban tersebut merugikan masyarakat dan menunjukkan

¹² Mutiara Tasya Febrina “Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah” (Skripsi UPNVJ 2022)

			melanggar ketentuan tersebut	lemahnya pengawasan pemerintah daerah. Novelty: Terletak pada penerapan analisis viktimologis kepada warga dalam pelanggaran yang di lakukan oleh pengembang perumahan. Penelitian ini menggeser fokus dari pelaku (pengembang) ke korban (warga), menampilkan sudut pandang baru dalam memahami dampak sosial, ekonomi, dan hukum dari pelanggaran kewajiban fasum dan fasos.
--	--	--	------------------------------	--

Novelty terlihat jelas ketika dibandingkan dengan tiga penelitian terdahulu yang hanya meninjau persoalan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari metode normatif. Secara khusus, kebaruan penelitian ini terletak pada perspektif viktimologis yang digunakan. Penelitian menempatkan warga perumahan sebagai korban (victim) dari pelanggaran kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan fasilitas umum serta fasilitas sosial. Dalam perspektif Viktimologi warrga perumahan di kategorikan sebagai korban viktimisasi struktural, yang menjelaskan bahwa warga menjadi korban karena adanya sistem sosial dan hukum yang tidak adil. Dalam konteks ini, warga berada pada posisi lemah karena ketimpangan relasi antara pengembang, pemerintah, warga perumahan. Perspektif ini belum pernah digunakan dalam penelitian-penelitian sebelumnya yang cenderung berfokus pada pengembang sebagai pelaku pelanggaran hukum.

Selain itu, kebaruan juga tampak dari pemilihan wilayah dan kasus penelitian yang belum pernah dikaji sebelumnya. Lokasi penelitian di Kabupaten Sumenep, tepatnya di Perumahan Griya Mapan, merupakan kasus baru yang belum pernah dijadikan objek penelitian serupa. Sementara penelitian-penelitian terdahulu

umumnya mengambil lokasi di kota besar seperti Depok, Sleman, atau Jakarta. Hal ini menjadikan penelitian ini memiliki nilai kebaruan kontekstual dan geografis karena memperluas cakupan studi empiris mengenai pelanggaran kewajiban fasum dan fasos hingga ke daerah yang kurang mendapat sorotan akademik.

Batasan dalam penelitian ini adalah fokus analisis hanya ditujukan pada kasus Perumahan Griya Mapan Kabupaten Sumenep, tanpa melakukan perbandingan dengan kasus atau kondisi di perumahan lain agar pembahasan tetap mendalam, terfokus, dan kontekstual. Kasus di Perumahan Griya Mapan dipilih karena mencerminkan persoalan nyata yang cukup kompleks terkait pelanggaran kewajiban fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berdampak langsung pada warga. Sehingga penelitian hanya difokuskan pada satu kasus agar analisis tetap relevan.

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya yang telah disebutkan, belum terdapat kajian yang secara khusus membahas **“Analisis Viktimologi terhadap Korban Pelanggaran Kewajiban Penyediaan Fasum dan Fasos oleh Pengembang Perumahan di Kabupaten Sumenep”**. Selama ini penelitian tentang fasilitas umum dan fasilitas sosial lebih banyak menitikberatkan pada kewajiban administratif pengembang, wanprestasi perjanjian, atau tanggung jawab hukum secara normatif tanpa memandang warga sebagai korban viktimisasi struktural. Penelitian ini penting dilakukan karena menghadirkan perspektif baru yang mengintegrasikan metode yuridis empiris dengan analisis viktimologi, serta menempatkan perlindungan dan pemulihan hak-hak warga sebagai fokus utama. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu mengisi kekosongan literatur,

memberikan kontribusi akademik, dan menjadi dasar penguatan kebijakan perlindungan hukum di sektor perumahan.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah teknik atau cara dalam memperoleh data atau materi yang bertujuan untuk menemukan pengetahuan baru maupun mengembangkan pengetahuan yang sudah ada. Penelitian merupakan suatu mekanisme yang digunakan untuk mengkaji regulasi, prinsip dan doktrin hukum dalam rangka memberikan jawaban yang akan diteliti. Terkait dengan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan yaitu sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini berfokus pada kajian terhadap fakta-fakta yang terjadi di lapangan, terutama mengenai apa saja yang dialami korban dan bagaimana langkah hukum yang akan dilakukan korban pelanggaran kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan di Perumahan Griya Mapan, Kabupaten Sumenep. Menurut Wiwik Sri Widiarty menjelaskan yuridis empiris adalah penelitian hukum yang menganalisis terkait penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum.¹³ Penelitian ini akan mengumpulkan data melalui observasi langsung, wawancara

¹³ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024), 40.

dengan warga yang terdampak, dan pengumpulan dokumen yang relevan untuk menganalisis pelanggaran yang terjadi. Penelitian yuridis empiris dipilih karena tujuan utama penelitian ini adalah untuk menggali dan memahami realitas hukum yang berlaku di masyarakat serta melihat bagaimana penerapan hukum dapat dijalankan secara nyata.

Penelitian yuridis empiris memungkinkan untuk melihat secara langsung bagaimana hukum diterapkan dalam praktik, khususnya dalam hal penegakan kewajiban pengembang yang tidak menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai ketentuan perundang-undangan. Dengan metode ini, dapat memperoleh gambaran yang lebih akurat mengenai permasalahan yang dihadapi oleh warga perumahan yang dirugikan.

1.6.2 Metode Pendekatan

Untuk menunjang jenis penelitian yang dipilih, yaitu penelitian hukum yuridis empiris, diperlukan metode pendekatan eksploratoris. Pendekatan eksploratoris digunakan dalam penelitian ini karena bertujuan untuk menggali fenomena yang terjadi di lapangan yang belum banyak dieksplorasi sebelumnya, Metode pendekatan eksploratoris ini memungkinkan untuk mengeksplorasi dan memahami lebih dalam permasalahan yang terjadi di Perumahan Griya Mapan, Kabupaten Sumenep, yang terkait dengan kelalaian pengembang dalam memenuhi kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta implikasi sosial, ekonomi, dan hukum bagi warga yang dirugikan.

Dengan menggunakan pendekatan eksploratoris, penelitian ini dapat memberikan hasil yang lebih kaya dan lebih mendalam mengenai permasalahan

hukum yang terjadi di lapangan dan bagaimana pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya dapat bertanggung jawab, baik secara sosial maupun pidana.¹⁴ Sehingga penelitian ini dapat disebut sebagai penelitian penjelajahan yang sifatnya sangat dasar.¹⁵ Pendekatan eksploratoris dilakukan jika pengetahuan tentang suatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sekali atau bahkan tidak ada.¹⁶

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Metode penelitian yuridis empiris menggunakan:

1. Teknik pengumpulan data primer di dalam kajian hukum empiris dapat digunakan melalui tiga cara. Ketiga teknik pengumpulan data tersebut adalah wawancara, angket atau kuesioner dan observasi.¹⁷ Data primer yang dikumpulkan langsung dari sumber yang relevan untuk memperoleh informasi yang akurat dan mendalam mengenai permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, data primer akan diperoleh melalui wawancara dan observasi. Wawancara akan dilakukan secara langsung dengan responden untuk menggali informasi mengenai kewajiban pengembang dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta dampak yang dirasakan oleh warga. Wawancara ini dilakukan dengan pertanyaan terbuka yang memungkinkan responden memberikan penjelasan yang mendalam tentang masalah yang dihadapi. Observasi dilakukan untuk memverifikasi kondisi di lapangan,

¹⁴ Juliansyah Noor. “*Metodologi Penelitian*.” Kencana Premedia Group, Jakarta, 2011.,33

¹⁵ Meray Hendrik Mezak, “Jenis, Metode Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum” *Law Review* 5, no. 3 (2006): 88.

¹⁶ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta,2017), 19.

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020): 95.

termasuk kondisi fasilitas umum dan fasilitas sosial yang seharusnya ada di perumahan tersebut, serta pengamatan terhadap interaksi antara warga dan pengembang.

a) Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Perumahan Griya Mapan, yang terletak di Desa Kacongan Kabupaten Sumenep. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada fakta bahwa perumahan tersebut menjadi contoh kasus yang relevan terkait dengan pelanggaran kewajiban pengembang dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan peraturan yang berlaku. Lokasi ini juga dipilih karena adanya keluhan dari warga mengenai janji pengembang yang tidak ditepati, sehingga warga menjadi korban dalam hal ini.

b) Responden

Responden dalam penelitian ini terdiri dari beberapa pihak yang memiliki hubungan langsung dengan masalah yang diteliti. Responden yang akan diwawancarai meliputi:

1. Warga Perumahan Griya Mapan: Warga yang telah membeli rumah di perumahan tersebut dan merasakan langsung dampak dari ketidaktersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan oleh pengembang.
2. RT Perumahan Griya Mapan: RT di wilayah Perumahan Griya Mapan yang memiliki informasi kronologi aduan warga terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial.

3. RW Perumahan Griya Mapan: Ketua RW di wilayah Perumahan Griya Mapan yang memiliki informasi kronologi aduan warga terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial.
4. Tokoh Warga Perumahan Griya Mapan: Diakui oleh warga sebagai tokoh informal dan aktif menyuarakan atau memperjuangkan aspirasi warga dalam masalah fasilitas umum dan fasilitas sosial.
5. Kepala Desa Kacongan Kabupaten Sumenep: Menjabat sebagai Kepala Desa aktif saat penelitian berlangsung, mewakili otoritas desa dalam aspek pengawasan tata ruang dan pelaporan pelanggaran pembangunan.
6. LSM: Merupakan Lembaga Swadaya Masyarakat yang aktif di wilayah Sumenep, yang pernah menangani atau terlibat dalam konflik warga dengan pengembang perumahan.
7. Pemerintah Daerah (Cipta Karya): Pihak yang berwenang dalam hal pengawasan dan pengelolaan perumahan, termasuk dinas perumahan dan kawasan permukiman yang berkaitan dengan penerapan peraturan terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial.
8. Polres Sumenep: Anggota kepolisian dari Unit Reskrim yang menangani kasus perdata/pidana ekonomi atau tata ruang dan memiliki pengetahuan atau pernah menangani laporan atau pengaduan warga Perumahan Griya Mapan terkait pelanggaran pengembangan perumahan.

c) Teknik Penentuan Responden

Pemilihan responden menggunakan teknik *purposive sampling*, yakni pendekatan yang menitikberatkan pada pemilihan informan yang memiliki kompetensi, pengalaman, dan keterlibatan langsung sesuai fokus kajian. Responden terdiri atas warga yang telah menetap di perumahan tersebut serta aparat pemerintah yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab terkait penyediaan fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Dengan demikian, informasi yang diperoleh diharapkan lebih mendalam, relevan, dan sesuai dengan tujuan penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum.¹⁸ Data sekunder dikumpulkan dari sumber-sumber tertulis yang mendukung analisis dan pemahaman teoritis. Teknik pengumpulan data sekunder mencakup:

- a. Studi kepustakaan (library research): terhadap buku-buku, jurnal ilmiah, skripsi/tesis sebelumnya, dan artikel hukum yang relevan dengan topik viktimologi, hukum perumahan, dan perlindungan korban.
- b. Studi dokumen hukum: mencakup peraturan perundang-undangan seperti:
 1. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 101.

2. Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 9 tahun 2018 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan.

1.6.4 Metode Analisis Data

Untuk menganalisis data dan bahan hukum yang terkumpul dalam penelitian ini, digunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Dalam metode analisis data yang sudah terkumpul tersebut kemudian dianalisis menggunakan deskriptif kualitatif, Deskriptif sendiri menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala yang terjadi. Tujuannya adalah agar mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori lama ataupun membantu dalam memperkuat teori baru.¹⁹ Metode ini dipilih karena fokus penelitian adalah untuk memberikan gambaran mendalam mengenai kewajiban pengembang perumahan dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta penerapan prinsip-prinsip viktimologi pidana terhadap warga yang dirugikan. Sehingga metode deskriptif kualitatif merupakan penelitian untuk memahami fenomena sosial yang disajikan dalam bentuk analisis yang mendalam.²⁰ Analisis deskriptif kualitatif akan memberikan penjelasan secara rinci dan analitis mengenai fenomena yang diteliti tanpa berusaha melakukan generalisasi statistik.

¹⁹ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3. (Jakarta: UI Publising, 2020), 10.

²⁰ Muhammad Rijal Fadli, "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif," *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum* 21, no. 1 (2021): 35.

Langkah-langkah dalam Analisis Deskriptif Kualitatif:

1. Reduksi Data

Tahap ini dilakukan dengan menyortir, memilih, dan menyederhanakan data yang relevan dengan fokus penelitian, yaitu mengenai pelanggaran kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang serta dampaknya terhadap korban. Data yang tidak sesuai dengan fokus penelitian disisihkan.

2. Penyajian Data

Data yang telah direduksi kemudian disusun dalam bentuk narasi yang terstruktur, agar memudahkan dalam melihat pola-pola serta hubungan antar konsep viktimologi dan tanggung jawab pengembang. Penyajian ini mencakup informasi mengenai bentuk pelanggaran, bentuk kerugian yang dialami warga, serta peran pemerintah dalam penyelesaian sengketa.

3. Penarikan Kesimpulan

Setelah data disusun, peneliti menarik kesimpulan. Kesimpulan akhir dibuat berdasarkan interpretasi menyeluruh terhadap data yang telah dianalisis, sehingga diperoleh gambaran objektif mengenai kondisi korban dalam konteks viktimologi