

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan suatu kebutuhan dasar bagi setiap manusia, dimana Setiap manusia berhak hidup Sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, Di Negara Indonesia perkembangan penduduk semakin pesat hal ini dapat menyebabkan tanah bersifat langka dan terbatas, tanah juga merupakan hal yang sangat rawan serta dapat mengakibatkan potensi pemicu krisis sosial¹ karena Tanah sangat dibutuhkan oleh manusia sehingga manusia akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Oleh karena itu, sangatlah penting peran Negara untuk mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya agar tujuan pemerintah tercapai.

Nagara Indonesia telah mengatur dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan UUPA. Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi : a). Kepastian mengenai subjek hukum atas (orang atau badan hukum); b). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai objek hak; c). Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan

¹ Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Atas Pemisahan Horisontal* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 12.

hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum². dengan begitu akan terciptanya kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka menjadikan masyarakat yang adil dan makmur bersama keluarga dan sebagai sarana menunjukkan status atau strata sosial seseorang³. Menurut Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”⁴. Masyarakat saat ini dapat memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah yaitu, dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai, angsuran, atau dengan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kebutuhan akan perumahan telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat perkotaan, dimana populasi penduduk sangat besar sehingga memaksa Pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah banyak hambatan seperti keterbatasan lahan perumahan sejalan dengan jumlah masyarakat yang selalu meningkat, tuntutan akan berbagai sarana yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Terkait dengan hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman

² Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 48.

³ Alam Tauhid Syukur et al, *Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Kota Makassar* (Makassar: *Jurnal Inovasi dan Pelayanan Publik Makassar*, (2019), hlm. 1–13.

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, Pasal 5.

sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang ditujukan untuk⁵ :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang propesional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan.
- c. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pada saat ini, banyaknya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, didasari dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen. Terdapat 2 (dua) jenis pengaduan konsumen yang Pertama, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak kolektif konsumen perumahan. Tidak dibangunnya fasilitas sosial

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 3.

dan fasilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan⁶.

Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah pada Pemerintah Daerah kemudian Pemda melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas-fasilitas tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen. Masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada Pemda mengakibatkan adanya peluang buat pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut⁷.

Pemerintah Daerah Kabupaten Sampang memiliki peraturan yang mengatur tentang Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, yang terdapat dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Sampang Nomor 24 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan mengenai tujuan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah : (a). menjamin pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat dilaksanakan sesuai dengan fungsi dan selaras dengan kepentingan umum; (b). mewujudkan kelancaran dan ketertiban pelayanan umum

⁶ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokat Konsumen* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 4.

⁷ Surya Ibrahim, *Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan di Kota Depok (Ditinjau Dari Peraturandaerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok* (Jakarta: Skripsi, 2016), hlm. 1–23.

dan; (c). mewujudkan kepastian hukum dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum⁸. Mengacu pada observasi di Kabupaten Sampang, masih terdapat pengembang/*developer* yang menyalahgunakan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) untuk lahan bisnis. Jika terdapat perubahan dalam perjanjian pembangunan fasum dan fasos diperumahan, Pemerintah Kabupaten Sampang dapat mengambil alih fasilitas-fasilitas yang tidak sesuai peruntukannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, disebutkan pemerintah daerah dapat mengambil alih fasilitas sosial dan fasilitas umum, jika ditelantarkan dan belum diserahkan kepada pemerintah⁹.

Fasum-fasos merupakan lahan untuk kepentingan umum, sehingga kepentingan pribadi haruslah memperhatikan kepentingan masyarakat (konsumen perumahan), dengan tidak saling menghilangkan, tetapi harus saling mengimbangi¹⁰. artinya, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan tanah tersebut hanya untuk kepentingan semata pribadi, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) dan kepentingan perseorangan tidak akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat), sehingga penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat

⁸ Peraturan Bupati Sampang Nomor 24 Tahun 2017 Tentang Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum, Pasal 4.

⁹ Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, Pasal 21.

¹⁰ Aminuddin Salle, Hukum Pengadaan Tanah (Yogyakarta: Total Media, 2007), hlm. 192.

Permasalahan yang terjadi di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang yaitu adanya penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang belum memaksimalkan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang menjadi lahan bisnis, hal tersebut sudah ditegaskan dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Penyalahgunaan yang dilakukan oleh pengembang/*developer* memberikan izin kepada pihak ketiga untuk membangun rumah Toko (Ruko) menggunakan lahan fasum fasos perumahan yang seharusnya lahan tersebut dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang selaras dengan kepentingan umum. Dengan demikian, fasos-fasum sebagai lahan yang sedianya untuk kepentingan umum atau kepentingan rakyat banyak/bersama¹¹, tidak boleh diterobos dengan alasan lain yang mengakibatkan dapat digunakan untuk keuntungan pribadi menjadi lahan bisnis karena hal tersebut merupakan hal yang melanggar peraturan berlaku.

Berdasarkan latar belakang masalah yang saat ini terjadi di Kabupaten Sampang, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang berkenaan dengan Peraturan Bupati Kabupaten Sampang Nomor 24 Tahun 2017 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, dengan judul **“EFEKTIVITAS PENYALAHGUNAAN FASILITAS UMUM (FASUM) DAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) PADA PERUMAHAN PURI MATAHARI KABUPATEN SAMPANG ”**.

¹¹ *Op.cit.*, 197.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang?
2. Upaya penegakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang?

1.3 Tujuan

1. Untuk mengetahui bentuk penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang.
2. Untuk mengetahui Upaya penegakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang.

1.4 Kegunaan

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan dalam pengembangan dan keilmuan dibidang hukum khususnya terhadap penerapan Undang-Undang mengenai pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sesuai dengan fungsinya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan untuk mencegah terjadinya tindak kejahatan penyalahgunaan dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang.

2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi kerangka acuan bagi pembaca selanjutnya dan menjadi koreksi bagi pemerintah daerah dalam menyelesaikan permasalahan mengenai penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

1.5 Keaslian

Keaslian penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik yang relatif sama dalam hal tema kajian, meskipun berbeda dalam hal kriteria subjek dan posisi variabel penelitian atau metode analisis yang digunakan mengenai penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial, beberapa karya ilmiah berupa skripsi dan jurnal yang kami temukan melalui penelusuran internet yang memiliki korelasi ataupun kemiripan dengan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.1 Tabel Keaslian Penelitian

no	Judul Penelitian	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Korelasi dengan Penelitian ini
1	Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Dari Pengembang Perumahan Ke Pemerintah Kota Makassar	1. Bagaimana proses pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemerintah Kota Makassar? 2. Apakah penatausahaan fasum dan fasos dari	Penelitian tersebut memiliki isu hukum mengenai permasalahan terkait fasum dan fasos yang belum diserahkan ke Pengembang ke Pemerintah Kota Makassar. Data dari	Dalam penelitian tersebut lebih mengarah terhadap permasalahan fasum dan fasos yang belum diserahkan oleh pengembang ke Kota Makassar sedangkan dalam penelitian Penulis lebih

		fasos yang telah diserahkan ke Pemerintah Kota Makassar?	temuan BPK RI dari tahun 2005-2017, sebanyak kurang lebih dari 780 fasum dan fasos di kota Makassar bermasalah dan harus segera diselesaikan karena fasum dan fasos masih banyak dikuasi oleh pengembang/ <i>developer</i> yang belum diserahkan kepada Pemkot Makassar.	mengarah terhadap penyalahgunaan fasilitas umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos) oleh Pengembang dan pihak ketiga (masyarakat) yang telah melanggar Pasal 4 Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017 yang mana penelitian ini tidak menjamin pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan fungsinya.
2	Implementasi Pelepasan Hak Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Dari Pihak <i>Developer</i> Kepada Pemerintah Daerah Kota Batam	1. Bagaimana implementasi pelepasan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari pihak <i>developer</i> kepada pemerintah daerah Kota Batam? 2. Apakah kendala dalam melakukan pelaksanaan pelepasan fasilitas umum serta fasilitas sosial dari pihak <i>developer</i>	Penelitian tersebut memiliki isu hukum mengenai permasalahan terkait fasum dan fasos yang belum diserahkan pengembang/ <i>developer</i> kepada Pemerintah Daerah Kota Batam. Permasalahan terjadi Ketika janji pengembang kepada penghuni	Dalam penelitian tersebut lebih mengarah terhadap permasalahan fasum dan fasos yang belum diserahkan oleh pengembang ke Pemerintah Daerah Kota Batam sedangkan dalam penelitian Penulis lebih mengarah terhadap penyalahgunaan fasilitas umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial

		kepada pemerintah daerah Kota Batam?	perumahan tidak sesuai serta kurangnya kejelasan tentang tanggung jawab pemenuhan kebutuhan konsumen telah menyebabkan sedikit pengabaian terhadap hak-hak konsumen.	(Fasos) oleh Pengembang dan pihak ketiga (masyarakat) yang telah melanggar Pasal 4 Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017 yang mana penelitian ini tidak menjamin pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan fungsinya.
3	Analisis Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial (FASOS) Dan Fasilitas Umum (FASUM) Pada Perumahan Di Kota Depok (Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kotak Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok	1. Apakah penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 14 tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh pengembang di Kota Depok? 2. Apa akibat hukum atas	Penelitian tersebut memiliki isu hukum mengenai permasalahan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Kota Depok, Karena pada dasarnya pengembang/<i>developer</i> harus menyediakan fasum dan fasos yang sudah dibebankan pada harga rumah.	Dalam penelitian tersebut lebih mengarah terhadap permasalahan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum apakah ada penyalahgunaan yang dilakukan oleh pengembang Perumahan Kota Depok sedangkan dalam penelitian Penulis lebih mengarah terhadap penyalahgunaan fasilitas umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos) oleh Pengembang

		perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengembang perumahan dikota depok setelah diberlakukannya peraturan daerah nomor 14 tahun 2013 tentang penyerahan prasarana ,sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kota Depok ?		dan pihak ketiga (masyarakat) yang telah melanggar Pasal 4 Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017 yang mana penelitian ini tidak menjamin pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan fungsinya.
--	--	---	--	--

Karya: Penulis

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian diperlukan dalam penelitian yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu jenis penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta

yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat¹². Penggunaan penelitian ini adalah untuk melihat pelaksanaan dari implementasi peraturan perundang-undangan yang berlaku dilapangan atau masyarakat, terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan tentang penyalahgunaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang. Dalam penelitian ini menggali informaaasi terkait efektivitas terhadap pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sesuai dengan fungsinya dan membandingkan hasil penelitian lapangan tersebut dengan hasil kepustakaan terhadap beberapa buku-buku atau literatur serta terhadap peraturan yang berlaku terkait dengan topik dalam penelitian ini.

1.6.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*). Pendekatan kasus dilakukan dengan menalaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan serta sudah memiliki kekuatan hukum tetap¹³. Pendektan perundang-undangan dilakukan dengan kajian terhadap undang-undang yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada dilapangan¹⁴.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Bandung: PT Kharisma Putra Utama, 2015). hlm. 134.

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualimesme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 157.

Pendekatan dalam penelitian ini dimaksud untuk mengetahui dan mendeskripsikan mengenai kasus perkara penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di perumahan puri matahahari Kabupaten Sampang.

1.6.3 Lokasi Penelitian dan Responden

a. Lokasi

Lokasi penelitian merupakan suatu tempat yang digunakan untuk melaksanakan penelitian. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sampang lebih tepatnya pada Perumahan Puri Matahari Blok B dan C. Dalam objek penelitian ini dilakukan dengan alasan yang mendasari penelitian dilakukan di Kabupaten Sampang tersebut adalah untuk mengetahui aspek hukum dalam pengimplementasian penyalahgunaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang menurut Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

b. Responden

Untuk mendapatkan data yang ingin diperoleh penelitian akan melakukan wawancara antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk memperoleh informasi. Adapun responden yang diwawancarai yaitu:

1. Dinas Lingkungan Hidup Perumahan Rakyat dan Permukiman
(Kabid Perumahan dan Permukiman)

2. Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Sampang (Staf Bagian Hukum)
3. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kabupaten Sampang (Kasunag Umum)
4. Ketua RT dan Pengembang Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang
5. Masyarakat Sekitar Perumahan Puri Matahari

1.6.4 Sumber Data

Data penelitian adalah suatu dasar yang akan dijadikan rujukan ataupun acuan dalam penulisan skripsi ini, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini ada 3 (tiga) diantaranya:

1. Data Primer

Data primer merupakan penelitian yang didapat dari hasil observasi yang dilakukan dengan cara melihat, mendengar dan merasakan kejadian secara langsung di lapangan dan wawancara dengan Dinas Lingkungan Perumahan Rakyat dan Permukiman dan dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.

2. Data Sekunder

Bahan penelitian sekunder merupakan jenis data yang mendukung dan menunjang kelengkapan bahan primer, diperoleh dari hasil telaah kepustakaan atau badan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu buku, jurnal, majalah, kamus, publikasi ilmiah,

kamus atau dokumen lainnya yang dianggap penting dalam penelitian ini penelitian terdahulu yang membahas tentang penyalahgunaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos). Dalam penelitian ini peraturan yang dimaksud antara lain sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Nomor 5883).
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1283).

- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 60).
- f. Peraturan Daerah Kabupaten Sampang Nomor 8 Tahun 2015 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sampang Tahun 2015 Nomor 8).
- g. Peraturan Bupati Sampang Nomor 24 Tahun 2017 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan, Lembaran Daerah Kabupaten Sampang Tahun 2016 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Nomor 24).

3. Data Tersier

Bahan penelitian tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berdasarkan dari kamus, majalah, surat kabar, ensiklopedia dan lain-lain.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

1. Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data primer yaitu melalui observasi langsung terhadap perumahan yang berada diwilayah Kabupaten Sampang. Dengan tujuan untuk melihat fakta yang ada dilapangan dalam penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan, observasi ini lakukan dengan

cara melakukan dokumentasi terhadap kondisi yang terjadi di lapangan serta melakukan pengamatan penelitian di lokasi.

2. Wawancara atau Interview

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan terhadap pihak-pihak yang terkait dan yang dapat memberikan informasi konkrit sehingga bisa mendapatkan data yang dibutuhkan. Wawancara dilakukan dengan cara menggunakan metode tanya jawab atau pertanyaan pada pihak-pihak untuk mendukung data primer.

3. Studi Pustaka dan Dokumen

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dalam mengumpulkan data dari jurnal, artikel serta dalam bacaan literatur hukum yang berkaitan dengan penyalahgunaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas Perumahan Puri Matahari di Kabupaten Sampang. Data yang diperoleh dari kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan diolah berdasarkan analisis deskriptif dan kualitatif, dimana deskriptif kualitatif merupakan suatu hal untuk menganalisa, menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan mengenai masalah yang diteliti yang terjadi di lapangan.

1.6.6 Analisa Data

Analisis data merupakan suatu metode yang dilakukan dengan cara menelaah semua data yang diperoleh dari berbagai sumber seperti hasil observasi, wawancara dan lainnya. Metode yang digunakan dalam

penelitian ini adalah metode analisis kualitatif dimana suatu metode dengan cara analisis penelitian ini bersifat deskriptif. Analisis data yang digunakan dalam penelitian kualitatif bersumber dari data primer dan data sekunder. Analisis deskriptif kualitatif yaitu menganalisis data yang sudah terkumpul kemudian diolah berupa gambaran dan penjabaran secara sistematis menggunakan kalimat-kalimat sehingga diperoleh hasil bahasa atau paparan yang sistematis dan dapat dimengerti. Dalam penelitian ini setelah penulis mendapatkan data kepustakaan dan lapangan selanjutnya data tersebut dianalisis untuk mendapatkan jawaban sebagai bentuk penyelesaian masalah atau solusi yang berupa sejauhmana penyalahgunaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang di Perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang.