

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain kebutuhan atas pangan dan sandang. Rumah tidak hanya dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal dan berlindung dari kondisi iklim dan cuaca, namun rumah juga dibutuhkan sebagai tempat untuk menerapkan nilai-nilai sosial dalam keluarga. Kebutuhan atas rumah adalah hak setiap warga negara karena dijamin oleh Undang-undang Dasar 1945 amandemen terakhir, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28H Ayat (1) “dikatakan Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”¹

Rumah sebagai bagian dari hak asasi manusia juga diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyebutkan bahwa, “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berpehidupan yang layak.”² Pada tatanan yang lebih luas, International Covenant on Ecosoc juga telah mengakui hak Manusia atas kebutuhan tempat tinggal yang layak, sebagaimana telah diratifikasi pula oleh ketentuan hukum Indonesia melalui Pasal 11 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Ecosoc, yang menyatakan bahwa, “Negara pihak pada kovenan ini mengakui hak setiap

¹ Undang-undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1)

² Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang, dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus.”³

Perkembangan kebutuhan manusia akan rumah kini tidak sebatas untuk tempat tinggal biasa, melainkan juga membutuhkan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) perumahan sebagai penunjang kehidupan sehari-hari. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam ayat 2 Pasal 20 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa, “Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.”⁴

Menurut Pasal 19 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan perumahan dapat dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah misalnya berupa Perumahan Nasional (Perumnas), Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya, penyelenggaraan perumahan oleh pihak swasta/pengembang perumahan (*developer residence*) perseorangan maupun berbentuk perusahaan berbadan hukum dan penyelenggaraan perumahan oleh swadaya masyarakat. PSU pada perumahan yang diselenggarakan oleh Pemerintah disediakan oleh Pemerintah. PSU pada perumahan yang diselenggarakan oleh pihak swasta (*developer*

³ Undang-undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Ecosoc Pasal 11

⁴ Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 20 Ayat (2)

residences) perseorangan maupun berbadan hukum disediakan oleh pengembang itu sendiri atau bisa dengan mengajukan bantuan PSU perumahan kepada Pemerintah terkhusus bagi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)⁵, dan untuk PSU perumahan yang diselenggarakan melalui swadaya masyarakat disediakan dari bantuan Pemerintah⁶.

Perumahan merupakan suatu tempat di mana orang akan melaksanakan fungsi dasar dan pribadi dalam melaksanakan kehidupan berkeluarga. Kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi, dan status sosial ke semuanya akan berpengaruh pada kondisi perumahan.⁷ Yang apabila perumahan tersebut memiliki prasarana, sarana dan utilitas umum yang baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya maka akan menjadikan perumahan tersebut sebagai perumahan yang patut dan layak untuk di huni, terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum menurut Pasal 1 UU PKP PSU merupakan kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian⁸. Yang mana prasarana, sarana dan utilitas umum tersebut harus diserahkan kepada Pemerintah.

⁵ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang.

⁶ Pasal 4 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulant Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

⁷ A.P.Parlindungan "*komentar atas undang-undang perumahan dan permukiman & undang-undang rumah susun*" CV. Mandar Maju cetakan 1, Bandung, 1997 Hlm. 1

⁸ Rizaldi Adiwira Mardi Putra, "*Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*", Skripsi Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013, Hlm. 2.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.⁹ Pemerintah Kota Bandung yang mengatur mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan. yang mana Peraturan Daerah ini baru saja disahkan pada tahun 2019 yang mencabut Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan.

Dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan diatur mengenai objek-objek, kriteria dan syarat Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang harus diserahkan oleh developer kepada Pemerintah Kota Bandung dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Pasal 14 Ayat (1) berbunyi ;

“jenis objek Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan tidak bersusun dalam kawasan perumahan sebagaimana yang

⁹ Adam Rizki Pratama, “*Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan Di Kota Tangerang Selatan*”, Skripsi Program Studi Ilmu Administrasi Negara, FISIP UI, 2013, Hlm. 2.

dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (3) yang wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota meliputi:

- a. Jaringan jalan
- b. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
- c. Ruang Terbuka Hijau
- d. Pemakaman ; dan
- e. Sarana penerangan jalanan umum.”

Kemudian dalam Ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan. Dijelaskan mengenai kriteria dan syarat Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum yang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah meliputi ;

“Prasarana,Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota harus memenuhi kriteria;

- a. Untuk Prasarana Tanah dan Bangunan telah selesai dibangun dan/atau dipelihara
- b. Untuk Sarana Tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan/atau dipelihara; dan
- c. Untuk Utilitas Umum Tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan/atau dipelihara.

Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus memenuhi syarat:

- a. Harus sesuai dengan standar, persyaratan administrasi dan teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kota;
- b. Harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah Kota; dan
- c. Telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) Bulan terhitung sejak selesainya pembangunan.”¹⁰

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan diatas dijelaskan bahwa Developer-developer Perumahan diharuskan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahannya paling lambat 6 (enam) bulan

¹⁰ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan.

setelah masa pemeliharaan terhitung sejak pembangunan perumahan tersebut selesai. Dengan syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Daerah tersebut bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan yang harus diserahkan oleh developer kepada Pemerintah Kota Bandung harus dalam keadaan baik dan sesuai dengan siteplan yang telah ditentukan.

Namun fakta yang terjadi saat ini, dalam wilayah Pemerintahan Kota Bandung sebagian besar pengembang perumahan belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Kota Bandung. Dari 591 perumahan yang ada di Kota Bandung hanya 20 pengembang saja yang sudah menyerahkan PSU kepada Pemerintah Kota Bandung.¹¹ Itupun diserahkan pada tahun 2013 lalu, sehingga masih banyak pengembang-pengembang yang sampai saat ini belum menyerahkan PSU nya kepada Pemerintah Kota Bandung. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak DPKP3 Kota Bandung mengatakan "Pengembang-Pengembang yang ada di kita sudah puluhan tahun dan memang belum menyerahkan. Karena beberapa faktor yang menjadi penghambat salah satunya banyak developer-developer perumahan yang kabur begitu saja setelah membangun perumahannya, kemudian ada pula developer-developer yang memang lalai dan tidak mau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahannya kepada Pemerintah, dan juga ada yang disebabkan karena Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahannya sudah beralih

¹¹<https://m.jabarnews.com/read/68947/puluhan-tahun-pengembang-di-Kota-Bandung-belum-serahkan-psu>

fungsi dan tidak sesuai dengan siteplan yang di awal sudah ditentuka oleh Pemerintah Kota Bandung”¹². Dengan adanya permasalahan tersebut penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai **“IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS (PSU) PERUMAHAN TIDAK BERSUSUN DARI DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH KOTA BANDUNG DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2019 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana implementasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan tidak bersusun dari Developer kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman?
2. Bagaimana akibat hukum dari terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari pihak Developer perumahan kepada Pemerintah Kota Bandung ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman?

C. Tujuan Penelitian

¹² Wawancara dengan bapak yanuar selaku KASI PSU DPKP3 Kota Bandung

1. Untuk mengetahui implementasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan tidak bersusun dari Developer kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dari Developer perumahan kepada Pemerintah Kota Bandung ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

D. Kegunaan Penelitian

1) Kegunaan Teoritis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan memberikan sumbangan pemikiran terutama dalam permasalahan mengenai banyaknya pengembang perumahan yang belum menyerahkan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosialnya kepada Pemerintah Kota Bandung.

2) Kegunaan Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi kepada masyarakat terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sehingga dengan demikian masyarakat dapat turut

berperan aktif dalam implementasi penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi atau rujukan bagi Pemerintah Kota Bandung dalam mengambil setiap kebijakan terhadap penyelesaian masalah implementasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

E. **Kerangka Pemikiran**

Teori merupakan suatu penjelasan yang bersifat rasional serta harus berkesesuaian dengan obyek yang dipermasalahkan dan harus didukung dengan adanya fakta yang bersifat empiris agar dapat diuji kebenarannya.¹³ Kerangka teori merupakan masukan eksternal bagi peneliti yang dapat digunakan sebagai kerangka pemikiran atau buku-buku pendapat, pegangan teoritis apakah disetujui atau tidak dengan pegangan teori. Diharapkan akan memberi wawasan berpikir untuk menemukan sesuatu yang benar sesuai dengan tujuan penelitian.¹⁴ Adapun aspek-aspek yang dibutuhkan dan akan dijadikan sebagai pisau analisis pada bab selanjutnya yaitu sebagai berikut:

Menurut Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, Hlm. 6.

¹⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hlm. 27.

perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Menurut Siswono Yudohusodo dalam bukunya menjelaskan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.¹⁵ Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia serta mutu kehidupan yang sejahtera dalam masyarakat yang adil dan makmur. Perumahan dan permukiman juga merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkesinambungan.¹⁶

Prasarana adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya produksi. Sarana secara umum dapat dikatakan sebagai segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dan bahan untuk mencapai maksud dan tujuan dari suatu proses produksi. Sedangkan Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan kawasan, yang membutuhkan pengelolaan berkelanjutan, dan profesional agar dapat memberikan

¹⁵ Siswono Yudohusodo "Rumah Untuk Seluruh Rakyat " Bharakerta 1991 Hlm. 432

¹⁶ <https://media.neliti.com/media/publications/221140-perencanaan-pembangunan-perumahan-baru-d.pdf>

pelayanan yang memadai kepada masyarakat.¹⁷ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (9), Ayat (10), dan Ayat (11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan bahwa Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian. Di mana Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut harus di serahkan kepada Pemerintah daerah.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah Pasal 1 Ayat (4) dijelaskan bahwa Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah daerah yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya¹⁸. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut diserahkan oleh pengembang perumahan kepada

¹⁷ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia “*Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan Rakyat*” Jakarta, 2015 Hlm. 105

¹⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

Pemerintah daerah khususnya Pemerintah Daerah Kota Bandung. yang nantinya tugas pengelolaan lahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah dari pihak pengembang perumahan akan dibebankan kepada Pemerintah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi:

“Pemerintah Daerah Kota berwenang mengatur Perencanaan, Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum perumahan.”¹⁹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan.²⁰ Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan

¹⁹ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hlm.9.

penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.²² Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk mengetahui dan memahami akibat Hukum dari terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.²³ Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

3. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

a. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan (*Library Research*). Studi kepustakaan

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, Hlm. 13-14.

²² Ibrahim Johnny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, Hlm.321.

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *op.cit*, Hlm 98.

dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder.²⁴ Data sekunder yang akan digunakan dalam penulisan ini antara lain:

1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.²⁵ Peraturan-peraturan yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009
- d) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Tentang

2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian.²⁶ Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan buku-buku, karya ilmiah yang berkaitan dengan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang memberikan

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, Hlm. 116.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Hlm.13.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit.*

informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar, dan internet.²⁷ Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan media internet untuk mencari data dan informasi terkait Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

b. Teknik Pengumpulan Data

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penulisan ini peneliti mengkaji data sekunder yang berupa bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁸

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku, peraturan perundang-undangan maupun literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

2) Melakukan Wawancara

Wawancara dilakukan dalam rangka mencari bukti bahwa permasalahan mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kota Bandung benar adanya.

²⁷ *Ibid*, Hlm.52.

²⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm.23.

Wawancara tersebut akan dilaksanakan pihak Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertanaman (DPKP3) Kota Bandung.

4. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema.²⁹ Dalam penelitian ini, digunakan analisis data secara kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.³⁰ Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan sumber-sumber dari para ahli dan teori yang berkaitan dengan masalah terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan di Kota Bandung.

G. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yang berasal dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder yang menggambarkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.³¹

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian

²⁹ Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1991, Hlm. 103.

³⁰ Zainuddin Ali, *op.cit.*, Hlm 105.

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1990, Hlm. 14.

hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan.³² Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dari pengembang perumahan kepada Pemerintah Kota Bandung.

³² Ibrahim Johnny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, Hlm.321.