

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Wilayah Kabupaten Sumedang memiliki luas seluas 155.871,98 Ha berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang Tahun 2011-2031 (PERDA Nomor 2 Tahun 2012). Wilayah ini terdiri dari 26 kecamatan yang terbagi menjadi 270 desa dan 7 kelurahan. Berdasarkan sensus penduduk Tahun 2020, Kabupaten Sumedang memiliki populasi sebanyak 1.152.507 jiwa, yang terus mengalami peningkatan setiap Tahun dengan kepadatan penduduk sebesar 739 jiwa per km². Peningkatan penduduk sebesar 0,5% terjadi pada Tahun 2019 dibandingkan dengan Tahun sebelumnya, di mana jumlah penduduk Kabupaten Sumedang mencapai 1.154.458 jiwa pada akhir Tahun 2019.

Adanya pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap Tahunnya, kebutuhan fasilitas yang memadai dan kebutuhan primer masyarakat di masa depan akan semakin besar. Oleh karena itu, pengembang melihat peluang dan meningkatnya permintaan masyarakat akan tempat tinggal, sehingga mereka membangun berbagai perumahan di Kabupaten Sumedang. Namun, dalam pelaksanaannya, beberapa pengembang tidak memenuhi tanggung jawab sepenuhnya setelah membangun sarana, prasarana, dan utilitas publik. Padahal, masih ada kewajiban yang harus dilakukan oleh para pengembang, yaitu

menyerahkan sarana, prasarana, dan utilitas publik kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang (PERBUB Nomor 118 Tahun 2020).

Menurut regulasi yang dikeluarkan oleh Kementerian Dalam Negeri, Pengertian penyerahan PSU merujuk pada pemberian dalam bentuk tanah yang dilengkapi dengan bangunan atau tanah kosong sebagai aset, serta tanggung jawab pengelolaan yang dialihkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. (PERMENDAGRI Nomor 9 Tahun 2009). Tujuan dari peraturan tersebut memastikan pemeliharaan dan pengelolaan yang berkelanjutan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan pemukiman melalui proses penyerahan tersebut

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi seluruh Bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Tujuan dari penyelenggaraan ini adalah agar masyarakat dapat memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, dan harmonis, serta didukung oleh prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berkelanjutan. Pemerintah menekankan pentingnya bagi pengembang dalam membangun perumahan untuk memperhatikan kebutuhan masyarakat sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.

Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 Bab V tentang Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum, menyatakan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang meminta Pengembang untuk melakukan penyerahan

prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah dibangun oleh Pengembang, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10.

Mengenai penyerahan PSU perumahan dan permukiman Pasal 11 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) (PERBUB Nomor 118 Tahun 2020). menyebutkan:

- (1) Pemerintah Daerah Kabupaten meminta Pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh Pengembang.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) Tahun setelah masa pemeliharaan;
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten; dan
 - c. kondisi baik dan laik fungsi sesuai hasil tim verifikasi.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Terkait dengan proses penyerahan PSU perumahan, dijelaskan juga dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dinyatakan bahwa setiap kali pengembang membebaskan sebidang tanah, mereka harus menyediakan tanah seluas 40% dari total luas tanah yang ada untuk pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas. Tanah tersebut harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Dalam peraturan tersebut, dijelaskan bahwa PSU perumahan yang telah selesai dibangun selama lebih dari 5 Tahun dapat langsung diterima oleh Pemerintah Daerah. Sementara itu, yang telah dibangun kurang dari

5 Tahun tetapi lebih dari 1 Tahun, harus diserahkan secara formal dan fisik kepada Pemerintah Daerah. (PERMENDAGRI Nomor 9 Tahun 2009)

Dalam pelaksanaan suatu peraturan kendala yang dihadapi tidak jarang ditemui, dalam pelaksanaan peraturan penyerahan PSU inipun terdapat kendala, salah satunya yaitu dari pihak pengembang yang lalai dan tidak mau bertanggung jawab lebih lanjut setelah selesainya pembangunan. Hal lainnya juga disebabkan sanksi yang diberikan hanya berupa sanksi perdata, bukan sanksi pidana (Susilawati & Purwoadmodjo Program Studi Magister Kenotariatan, 2019). Hal ini mengindikasikan adanya kendala dalam proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas baik dari pihak pengembang maupun pemerintah. Akibat dari keterhambatan tersebut, masyarakat menjadi pihak yang merasakan dampak negatifnya.

Salah satu instrumen kebijakan untuk mendorong penyerahan PSU perumahan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang adalah dengan menerbitkan Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang yang menyatakan bahwa setiap pengembang perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan standar perhitungan proporsi luasan penggunaan lahan yang ditetapkan dalam *site plan*, yang selanjutnya diminta diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang (PERBUB Nomor 118 Tahun 2020). Tetapi, dalam pelaksanaannya peraturan tersebut belum berjalan sepenuhnya. Tidak diaturnya regulasi terkait penegakan hukum dalam penyerahan

utilitas umum dari pengembang ke Pemerintah Daerah membuat beberapa pengembang menyepelekan aturan tersebut dan tidak memenuhinya.

Terhambatnya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dimana harusnya berjalan sesuai dengan Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor penghambat. Hal ini menjadi perhatian masyarakat di Kabupaten Sumedang yang merasa khawatir mengenai kelanjutan dan kepastian hukum terkait perumahan atau tempat tinggal yang ditinggalkan oleh pengembang. Dengan adanya permasalahan-permasalahan ini, penulis tertarik untuk mengangkat isu ini dan melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Implementasi Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Kewajiban Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, penulis merumuskan beberapa permasalahan pokok dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan implementasi Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang?
2. Bagaimana akibat hukum dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah

Daerah Kabupaten Sumedang berdasarkan Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020?

3. Bagaimana kendala dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah kabupaten sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, dapat disimpulkan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana implementasi Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang.
2. Untuk mengkaji akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan di Kabupaten Sumedang berdasarkan Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang.
3. Untuk memahami kendala penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang beserta mengkaji lebih lanjut untuk mencari solusi yang dapat diimplementasikan guna mengatasi kendala-kendala tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teori harapannya adalah bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam kepentingan penelitian dan sebagai referensi penelitian terkait isu yang terkait dengan kelangkaan pengembang perumahan dalam menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan informasi tambahan bagi penulis maupun para pihak khususnya mahasiswa Fakultas Hukum yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai kebijakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi atau rujukan bagi Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam mengambil setiap kebijakan terhadap kewajiban pengembang dalam penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi yang berguna kepada masyarakat terkait penyerahan prasarana, sarana, dan

utilitas. Hal ini diharapkan juga dapat mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam implementasi penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

d. Bagi Pengembang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana informasi bagi pengembang yang akan melaksanakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kewajibannya sebagai pengembang agar hak-hak masyarakat terpenuhi dan tidak menyalahi aturan yang ada.

E. Kerangka Pemikiran

Implementasi di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki makna pelaksanaan atau penerapan. Istilah ini erat kaitannya dengan kegiatan yang dilaksanakan untuk mencapai suatu tujuan. Dalam jurnal (Kholifah, 2022) yang mengutip dari kamus Webster mengemukakan bahwa implementasi memiliki makna secara ringkas yakni *to implement* atau mengimplementasikan yang berarti *to provide means for carrying out and to give practical effect to* (menyediakan sarana untuk melakukan Tindakan dan menimbulkan akibat terhadap sesuatu). Dengan merujuk pada penjelasan tersebut, implementasi dapat diartikan sebagai langkah-langkah yang dilakukan dalam menjalankan keputusan, termasuk dalam konteks ini adalah ketentuan hukum seperti peraturan perundang-undangan, regulasi pemerintah, kebijakan presiden, atau putusan pengadilan.

Implementasi sebuah peraturan dapat tercipta jika masyarakat dapat bekerja sama dalam menjalankan peraturan dan mematuhi kaidah hukumnya. Salah satu

upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang tidak terpuji (Orlando, 2022).

Pemerintah Daerah sebagai lembaga penyelenggara negara memiliki tanggung jawab sebagai pengawas dalam mengatur penyelenggaraan perumahan agar perumahan tersebut memenuhi standar hunian yang layak serta PSU perumahan yang mendukung penciptaan lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. Dalam melaksanakan tugasnya ini, Pemerintah Daerah memiliki peran penting dalam mendorong proses penyerahan PSU perumahan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 mengenai Panduan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Daerah.

Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam perannya mengimplementasikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 mengenai Panduan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Daerah telah menerbitkan Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang.

Pemerintah Daerah menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Hal ini mendukung wewenang Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam

menciptakan perumahan dan kawasan permukiman yang layak, sehat, aman, dan nyaman sebagaimana yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam pelaksanaannya untuk mendukung hak warga untuk mendapatkan perumahan dan Kawasan permukiman yang layak, sehat, aman, dan nyaman dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hak warga negara untuk menempati tempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman harus disesuaikan dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang baik. Selanjutnya keluar Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi Pemerintah Daerah merumuskan ketentuan agar hak warga negara yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman dapat terjamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, terdapat Pasal 1 ayat (9), ayat (10), dan ayat (11) yang memberikan pengertian yang penting dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan lingkungan permukiman. Pasal-pasal ini menegaskan konsep-konsep utama yang harus diperhatikan dalam membangun lingkungan hunian yang baik dan berkelanjutan. Pertama, prasarana merupakan elemen dasar fisik yang harus memenuhi standar tertentu guna memastikan tingkat kelayakan, kesehatan, keamanan, dan kenyamanan tempat tinggal. Prasarana ini mencakup berbagai fasilitas fisik seperti jalan, pasokan air bersih, sistem

pembuangan air limbah, pasokan listrik, taman, area hijau, serta fasilitas publik lainnya. Kedua, sarana merujuk pada fasilitas yang tersedia di lingkungan hunian dengan tujuan mendukung penyelenggaraan dan perkembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat. Sarana ini meliputi tempat ibadah, ruang pertemuan, area komersial, fasilitas olahraga, serta fasilitas sosial lainnya yang mendukung kegiatan sehari-hari dan interaksi sosial di lingkungan hunian. Terakhir, utilitas umum mencakup komponen yang mendukung pelayanan dalam lingkungan hunian, seperti sistem penyediaan air bersih, pengelolaan sampah, sistem drainase, dan sarana transportasi publik. Pemenuhan utilitas umum ini sangat penting untuk memastikan pelayanan yang baik kepada masyarakat di lingkungan perumahan, serta untuk menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan. Dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman, memahami dan menerapkan konsep-konsep ini menjadi kunci dalam menciptakan lingkungan hunian yang berkualitas dan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016, menjelaskan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Hal ini menunjukkan pentingnya peran Pemerintah Daerah dalam mengelola dan memastikan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai dalam lingkungan hunian untuk kepentingan masyarakat.

Berkaitan dengan uraian di atas, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah untuk memastikan tersedianya fasilitas yang diperlukan dalam pengembangan dan pengelolaan lingkungan perumahan dan permukiman. Dengan demikian, pengembang bertanggung jawab untuk

menyerahkan aset yang meliputi tanah dan bangunan, serta memberikan tanggung jawab pengelolaan kepada Pemerintah Daerah dengan tujuan untuk memfasilitasi kehidupan masyarakat dalam berbagai aspek seperti ekonomi, sosial, dan budaya di lingkungan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Pemerintah Daerah mengatur batas waktu penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan setelah masa pemeliharaan selesai. Penyerahan tersebut harus sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Jika pembangunan dilakukan secara bertahap, penyerahan dapat dilakukan bertahap pula. Namun, jika pembangunan dilakukan secara sekaligus, penyerahan harus dilakukan secara keseluruhan.

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut diserahkan oleh pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang yang nantinya tugas pengelolaan lahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang dari pihak pengembang perumahan akan dibebankan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) yang berbunyi: Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten.

Para pengembang perumahan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah, khususnya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang. Selanjutnya, tugas mengelola lahan yang telah diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah akan menjadi tanggung jawab eksklusif Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 mengenai Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang. Berdasarkan Pasal 22 ayat (1) dalam peraturan tersebut, disebutkan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten secara penuh bertanggung jawab atas pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada mereka.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah dapat terjadi setelah memenuhi syarat-syarat yang telah dijelaskan dalam Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 Pasal 21 ayat (1). Pasal tersebut menyebutkan bahwa dalam situasi di mana prasarana, sarana, dan utilitas umum dibiarkan terlantar dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah Kabupaten akan membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman dengan mempertimbangkan kriteria berikut:

- a. Pengembang tidak lagi memberikan informasi kontak yang jelas.

- b. Pengembang tidak lagi bertanggung jawab atas pemeliharaan infrastruktur selama lebih dari 10 (sepuluh) Tahun, yang mengakibatkan kekhawatiran bagi penduduk setempat.
- c. Keberatan dan keluhan dari masyarakat diungkapkan dalam bentuk pengaduan kepada Bupati.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini, digunakan penelitian deskriptif-analitis. Penelitian deskriptif adalah jenis metode yang meneliti dengan menggambarkan situasi manusia atau objek tertentu, kondisi-kondisi tertentu, sistem pemikiran, atau jenis peristiwa dalam konteks saat ini. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menghasilkan gambaran atau deskripsi yang sistematis, akurat, dan faktual mengenai fakta-fakta, karakteristik, serta interaksi antara fenomena yang sedang diteliti (Kristiyanti, 2023). Pendekatan ini akan melibatkan analisis mendalam terhadap bahan dari berbagai sumber untuk mendapatkan gambaran yang detail dan sistematis mengenai unsur-unsur yang terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Sumedang.

2. 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. Dalam penelitian ini juga ditunjang dengan penelitian lapangan untuk mendukung data pustaka yang telah dikumpulkan.

Menurut (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015) pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian 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.

Pendekatan yuridis normatif yang ditunjang dengan penelitian lapangan yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang **“Implementasi Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Kewajiban Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang”**.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian dilakukan setelah melalui tahap persiapan yang matang. Penulis melakukan persiapan dengan menentukan langkah-langkah yang perlu dilakukan untuk menginvestigasi lebih lanjut mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan di Kabupaten Sumedang.

Dalam penulisan ini, persiapan dilakukan dengan mengumpulkan semua sumber bahan sekunder dan tersier yang relevan untuk Studi Kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian ini hal-hal seperti literatur, peraturan-peraturan, laporan, dan sumber-sumber informasi lainnya yang berkaitan dengan topik yang diteliti.

Selain itu, penulis juga melakukan persiapan dengan mengumpulkan pertanyaan-pertanyaan yang diperlukan untuk melakukan wawancara dengan pihak Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertanaman (DPKP3) Kabupaten Sumedang. Pertanyaan-pertanyaan ini dirancang untuk mendapatkan wawasan yang lebih mendalam tentang praktik dan pengalaman terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan di wilayah tersebut.

Melalui persiapan ini, penulis memastikan bahwa semua sumber data yang diperlukan tersedia dan pertanyaan yang relevan untuk penelitian telah disiapkan. Persiapan yang matang ini akan memudahkan penulis dalam melaksanakan tahap penelitian dengan lebih efektif dan terarah.

4. Teknik Pengumpul Data

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penulisan ini, penulis memanfaatkan sumber-sumber informasi yang sudah ada yang berupa materi hukum utama. Menurut (Zainuddin Ali, 2009), materi hukum utama merujuk pada materi hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Selain itu, pengarang juga menggunakan

sumber-sumber informasi hukum sekunder yang memberikan penjelasan tentang materi hukum utama. Terakhir, sumber-sumber informasi hukum tertier digunakan sebagai panduan dan penjelasan tambahan mengenai materi hukum utama dan sekunder. Penelitian kepustakaan dilakukan melalui membaca, mencatat, dan mengutip informasi dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan literatur lain yang relevan dengan topik Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

b. Studi Lapangan

Tujuan wawancara ini adalah untuk menguatkan data sekunder yang mengindikasikan adanya isu yang terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan di Kabupaten Sumedang. Wawancara akan dilakukan dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertanaman (DPKP3) Kabupaten Sumedang, serta warga yang tinggal di perumahan tersebut.

5. Alat Pengumpul Data

Menurut (Afrizal, 2017), alat pengumpul data adalah alat yang digunakan untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan. Dalam penelitian ini, terdapat dua jenis alat yang digunakan untuk mengumpulkan data, yaitu alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan (*library research*) dan pedoman wawancara dalam studi lapangan. Dalam studi kepustakaan, sumber-sumber yang relevan dengan topik penelitian seperti buku dan peraturan perundang-undangan akan dikumpulkan untuk analisis lebih

lanjut. Alat pengumpul data seperti *logbook* dan peralatan tulis lainnya, seperti komputer, digunakan untuk menganalisis bahan-bahan tersebut. Dalam wawancara, alat pengumpul data yang diperlukan adalah panduan wawancara yang berisi daftar pertanyaan yang telah disusun secara sistematis. Panduan ini digunakan sebagai acuan dan panduan dalam melakukan wawancara dengan informan atau narasumber. Hasil wawancara akan dicatat dan direkam menggunakan perangkat seperti laptop, kamera, ponsel, atau media rekam lainnya untuk keperluan penyimpanan.

6. Analisis Data

Menurut (Lexy J. Moleong, 2018) Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Berdasarkan data yang diperoleh dalam penelitian, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan selanjutnya dilakukan analisis dengan deskriptif kualitatif, yaitu mengelompokkan data dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian dengan bertitik tolak pada permasalahan kemudian hasilnya disusun secara sistematis sehingga menjadi data yang konkrit.

a. Kualitatif

Metode pengelompokan dan menyeleksi data yang diperoleh dari lapangan menurut dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan (*Library Research*), sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

b. Deskriptif

Metode analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya dilapangan. Pada analisis ini menggunakan cara berpikir induktif yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari sifatnya khusus ke hal sifatnya umum.

Dalam konteks penelitian ini, analisis data dilakukan melalui penggunaan sumber-sumber dari para ahli dan teori yang terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan di Kabupaten Sumedang. Data yang diperoleh akan diorganisasikan dan dikategorikan untuk mengidentifikasi tema-tema utama yang muncul dalam konteks penelitian ini.

7. Lokasi Penelitian

Menurut (Prof. Dr. Sugiyono, 2019) lokasi penelitian merupakan tempat di mana situasi sosial tersebut akan diteliti. Dalam penelitian ini, penulis membagi lokasi penelitian menjadi dua bagian, yaitu lokasi penelitian untuk penelitian kepustakaan (*library research*) dan lokasi penelitian untuk wawancara. Penelitian kepustakaan dilakukan di beberapa perpustakaan, seperti perpustakaan Universitas Pasundan, Dinas Arsip & Perpustakaan

Kabupaten Sumedang, dan Kantor Perpustakaan Daerah Kabupaten Sumedang. Selain itu, penulis juga mengumpulkan buku-buku baik melalui pembelian secara offline maupun online, yang nantinya akan dikaji lebih lanjut sesuai dengan topik penelitian yang penulis teliti. Untuk lokasi wawancara, dilaksanakan di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertanaman (DPKP3) Kabupaten Sumedang serta melibatkan masyarakat yang tinggal di perumahan di Kabupaten Sumedang.