

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah satu tujuan yang terus diwujudkan oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hak untuk mendapat standar hidup yang layak, atas kesehatan dan kehidupan serta keluarganya termasuk makanan, pakaian, perumahan dan pelayanan sosial yang dibutuhkan, dan hak untuk diperlakukan sama yang merupakan kebutuhan pokok manusia.¹ Menurut Hartono Sunaryati, kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) disamping sandang dan pangan.² Untuk memenuhi hak tersebut, negara bertanggung jawab melalui pengawasan penyelenggaraan perumahan demi mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 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.

¹ Paulus Haryono, 2007, *Sosiologi Kota Untuk Arsitek*, Jakarta: Bumi Aksara, hlm.1.

² Hartono Sunaryati, 1982, *Apakah The Rule Of Law itu*, Bandung; Alumni, hlm.5

Perkembangan kebutuhan manusia akan rumah kini tidak sebatas untuk tempat tinggal biasa, melainkan juga membutuhkan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sebagai penunjang kehidupan sehari-hari. Hal tersebut sebagaimana juga tercantum dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa Perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting bagi penghuni perumahan dalam melaksanakan segala aktivitasnya. Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi dan budaya. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan diperlukan adanya ketersediaan fasilitas sosial. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.³

Sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi, keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.⁴ Membahas mengenai kebijakan perumahan pada umumnya maka tidak terlepas membahas tentang kebijakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Diperlukan adanya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Supaya dalam pelaksanaan kebijakan tersebut berjalan dengan baik, maka pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur

³ Yeates, M. & B. G, 1980, *The North American City (Edisi ketiga)*. San Fransisco: Harper &Row Publishers, hlm. 6.

⁴ Harsono, B, 2013, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"* Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 12.

mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan. Peraturan tersebut diantaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang kemudian diganti lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang, Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/PRT/ M/ 2014 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Yang Dibangun Oleh Pengembang menjelaskan Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang selanjutnya disebut bantuan PSU adalah pemberian sebagian komponen PSU yang merupakan satu kesatuan sistem jaringan PSU perumahan dan kawasan permukiman, yang pelaksanaannya dilakukan oleh pelaku pembangunan yang membangun rumah baru untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Prasarana, sarana dan utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum. Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan. Sesuai dengan

ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang dengan ketentuan :

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
- b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan:

- a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
- b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pada dasarnya, pengembang/*developer* hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang kepada Pemerintah Daerah yang selanjutnya Pemerintah Daerah akan menunjuk dinas terkait untuk melaksanakan pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial sesuai peruntukan awalnya. Akan tetapi, permasalahan muncul manakala tidak dilakukan penyerahan oleh pengembang/*developer* kepada pemerintah daerah sesuai dengan janji pengembang kepada calon penghuni dan pada saat pemasaran perumahan. Dengan tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah mengakibatkan adanya peluang untuk pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas.⁵

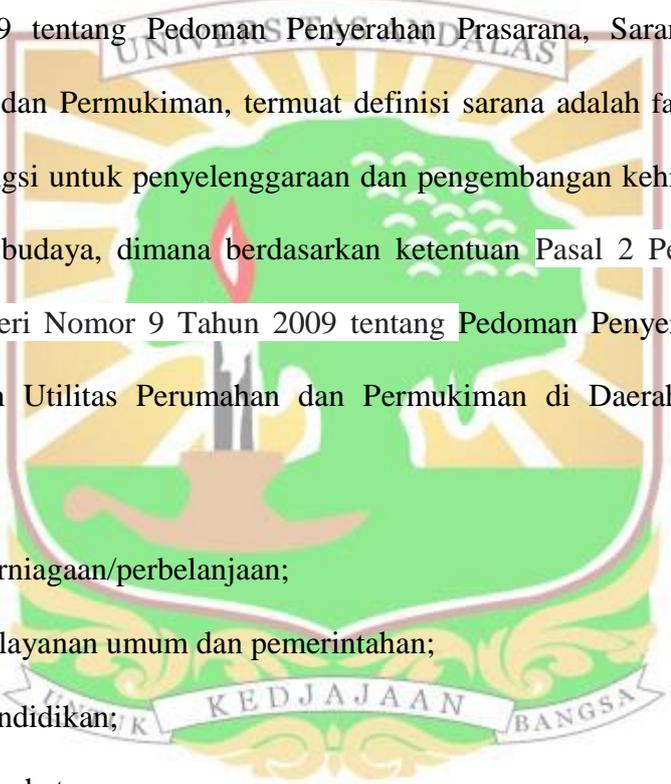
⁵ Susilawati Puspa, Purwoadmodjo Djumadi, 2019, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Semarang: Jurnal Notarius, Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hlm. 671.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, menjelaskan Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. 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. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, memuat prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan

e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi sosial, yang sesuai dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa persentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana.⁶ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, termuat definisi sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang meliputi fasilitas:

- 
- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.

⁶ Annisa Muawanah Sukmawati, 2014, *Efektifitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang*, Semarang, Artikel, hlm. 22.

Sedangkan Prasarana berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah meliputi:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

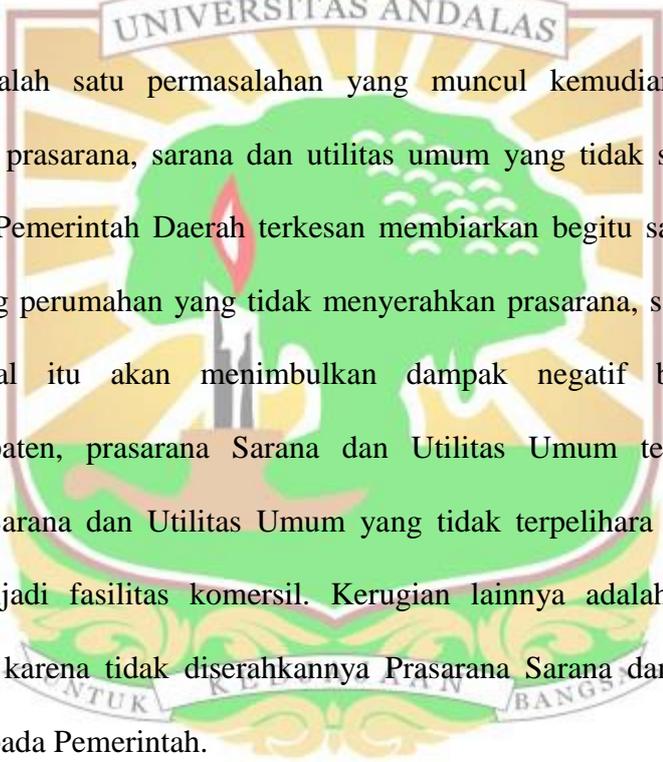
Kemudian Utilitas berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah meliputi:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum.

Implementasi tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, dengan mengutamakan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian seluruh sektor terkait dalam kesatuan yang saling menunjang.

Setiap kebijakan dari pemerintahan harus bersumber atas kewenangan yang sah, baik dari sumber atribusi, delegasi maupun mandat. Atribusi merupakan kewenangan untuk membuat keputusan yang langsung bersumber pada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga sebagai cara lazim untuk memperoleh wewenang pemerintahan atau dapat diartikan bahwa kewenangan yang didapat oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan. Dengan atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menetapkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum positif yang berlaku mengklaim bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, oleh karena itu pada tingkatan tertinggi negara lah yang berhak mengatur peruntukan dan pemanfaatannya. Landasan konstitusional yang merupakan kewenangan atribusi yang langsung dari Pasal 33 ayat (3), negara memberikan wewenang kepada penyelenggara

pemerintah untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah. Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 2, bahwa hak menguasai dari negara dimaksud adalah memberikan wewenang mengatur dan penyelenggaraan, peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam lainnya serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan khusus antara orang-orang dengan sumber alam sekaligus menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang dan sumber-sumber alam tersebut.

The logo of Universitas Andalas is a shield-shaped emblem. At the top, a banner reads "UNIVERSITAS ANDALAS". The central part of the shield features a green tree with a red flame-like shape at its base, set against a yellow sunburst background. Below the tree, a white banner contains the motto "UNTUK KEMAJUAN BANGSA".

Salah satu permasalahan yang muncul kemudian adalah proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum yang tidak segera dilakukan, sedangkan Pemerintah Daerah terkesan membiarkan begitu saja tindakan para pengembang perumahan yang tidak menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas Umum. Hal itu akan menimbulkan dampak negatif bagi Pemerintah Kota/Kabupaten, prasarana Sarana dan Utilitas Umum tersebut bisa jadi Prasarana Sarana dan Utilitas Umum yang tidak terpelihara ataupun berubah fungsi menjadi fasilitas komersil. Kerugian lainnya adalah hilangnya aset pemerintah karena tidak diserahkannya Prasarana Sarana dan Utilitas Umum tersebut kepada Pemerintah.

Perkembangan pembangunan perumahan yang semakin pesat, khususnya diperkotaan, tidak dapat lepas dari adanya perbaikan dan peningkatan kuantitas dan kualitas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman sehingga terwujudnya lingkungan hunian yang sehat, aman dan nyaman dapat diwujudkan contohnya antara lain jalan lingkungan, jalan setapak, drainase lingkungan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), tempat pembuangan sampah

sementara, lapangan parkir, dan lain-lain. Untuk mewujudkan hal tersebut Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar bermaksud meningkatkan prasarana, sarana, utilitas perumahan yang mampu menunjang, mendorong dan menggerakkan pengembangan wilayah dan kawasan daerah yang kurang berkembang (*less-developed*). Oleh karena itu developer perumahan diharuskan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahannya setelah masa pemeliharaan terhitung sejak pembangunan perumahan tersebut selesai kepada Pemerintah Daerah dalam keadaan baik dan sesuai dengan siteplan yang telah ditentukan.

Hal ini juga sejalan dengan pedoman pelaporan capaian aksi pemberantasan korupsi pemerintah daerah atau *Monitoring Centre for Prevention* (MCP) Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia dalam rangka mendorong perbaikan tata kelola pemerintah daerah yang baik melalui delapan area intervensi diantaranya area intervensi manajemen aset dengan dokumen dokumen kelengkapan berupa penertiban prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU). Berdasarkan data inspektorat Kabupaten Tanah Datar sebagai perangkat daerah admin pelaporan capaian aksi pemberantasan korupsi pemerintah daerah Tahun 2023, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar belum melakukan penertiban prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) sebagai tindak lanjut *Monitoring Centre for Prevention* (MCP) Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia sehingga masih memiliki penilaian 0%.⁷

Dengan melihat uraian tersebut, disatu sisi Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup meminta penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan

⁷ Jaga.Id Monitoring Center Prevention Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (MCP KPK RI) Tahun 2022

permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, namun disisi lain belum ada suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara teknis mengatur di Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah. Berdasarkan hal tersebut Penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah dengan studi kasus pada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dikemukakan rumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang di Kabupaten Tanah Datar?
2. Bagaimana proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar?
3. Bagaimana proses pendaftaran atau penatausahaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat dikemukakan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengungkapkan proses penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang di Kabupaten Tanah Datar
2. Untuk mengetahui dan membahas proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar?
3. Untuk mengetahui dan membahas proses pendaftaran atau penatausahaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang Penulis lakukan, maka manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis :

1.1 Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu Pengetahuan, khususnya Hukum Pertanahan/Hukum Agraria berkenaan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

1.2 Dapat menjadi sumbangan pemikiran dan referensi bagi penelitian terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

2. Manfaat Praktis :

2.1 Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, utamanya

Hukum Pertanahan/Hukum Agraria berkenaan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

2.2 Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi tentang bagaimana proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

2.3 Bagi instansi pemerintah daerah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan (*input*) yang berguna dalam memberikan pertimbangan untuk pengambilan kebijakan, khususnya berkenaan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

2.4 Untuk mengetahui lebih lanjut mekanisme dan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Untuk penulisan penelitian ini, ada beberapa teori yang dikemukakan yaitu sebagai berikut:

a. Teori kewenangan

Teori kewenangan ini penulis gunakan untuk menganalisis kewenangan pemerintah daerah dalam pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang

yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin⁸ ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan.

Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*),⁹ tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁰

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa "ada satu pihak yang

⁸ Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung: Universitas Parahyangan, hlm. 22.

⁹ Ateng Syafrudin, 2000, *Ibid*, hlm. 22.

¹⁰ Ateng Syafrudin, 2000, *Ibid*, hlm, 23.

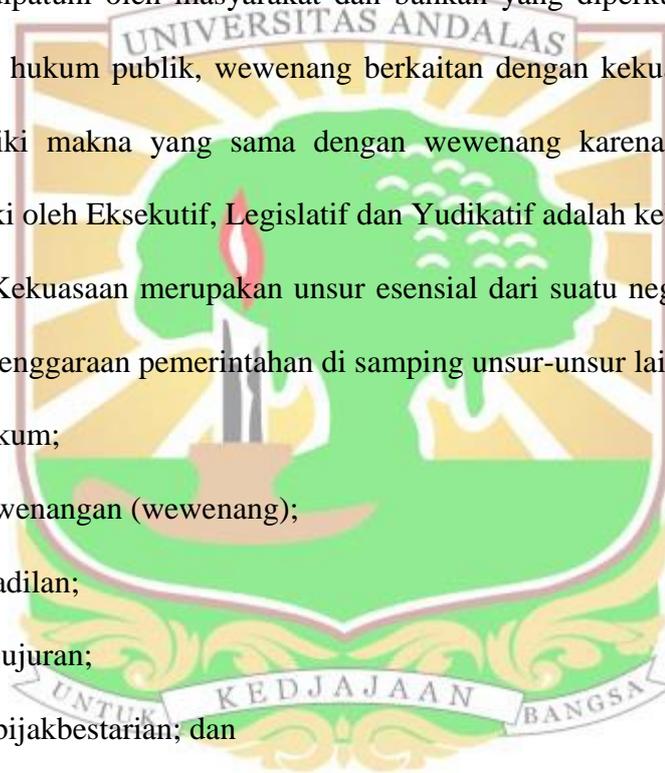
memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).¹¹

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Henc Van Maarseven disebut sebagai “*blote mach*”,¹² sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara.¹³

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal.

Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:

1. hukum;
2. kewenangan (wewenang);
3. keadilan;
4. kejujuran;
5. kebijaksanaan; dan
6. kebajikan¹⁴.



¹¹ Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni, hlm. 4.

¹² Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 35-36.

¹³ Suwoto Mulyosudarmo, 1990, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Jakarta: Universitas Airlangga, hlm. 30.

¹⁴ A. Gunawan Setiardja, 1990, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, , Jogjakarta: Kanisius, hlm. 52

b. Teori Kepastian Hukum.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.¹⁵ Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan diperoleh konklusi.

Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹⁶ Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-

¹⁵ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 277.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ibid*.

keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹⁷ Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁸

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

¹⁷ Sidharta Arief, Meuwissen, 2007, *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, hlm. 8.

¹⁸ Nur Agus Susanto, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014, hlm. 11.

c. Teori Perlindungan Hukum

Teori ini menjelaskan aspek perlindungan hukum bagi rakyat dalam perspektif Hukum Pemerintahan atau Hukum Administrasi terutama mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum perspektif Hukum Administrasi terkait dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan publik berkenaan “tindak pemerintahan” berdasarkan atas asas negara hukum.¹⁹

Kepustakaan secara teoritis menganalisis “sarana perlindungan hukum bagi rakyat, titik sentranya pada “tindakan hukum pemerintah”, karena itu disebutkan ada dua sarana yaitu: (1) perlindungan hukum preventif, dan (2) perlindungan hukum represif. Dalam kepustakaan dinyatakan bahwa sarana perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa perkembangannya agak ketinggalan dibandingkan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.²⁰

2. Kerangka Konseptual

Konsep adalah kata yang menyatakan abstraksi dari gejala-gejala tertentu. Cara menjelaskan konsep adalah dengan defenisi. Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini berikut defenisi yang dimaksud dalam judul penelitian.

Sesuai dengan judul penelitian ini : **Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah (Studi Pada Kabupaten Tanah Datar)**, maka kerangka konseptual yang akan digunakan adalah:

¹⁹ I Dewa Gede Atmaja dan I Nyoman Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang; Setara Press, hlm. 165.

²⁰ I Dewa Gede Atmaja dan I Nyoman Budiarta, 2018, *ibid*, hlm 166.

- a. Istilah *penyerahan*, menurut Kamus Bahasa Indonesia,²¹ yaitu proses, cara, perbuatan menyerahkan. Dengan kata lain penyerahan adalah menyerahkan atau mengasihkan suatu barang atau benda yang kita miliki.
- b. Prasarana menurut Kamus Bahasa Indonesia,²² adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan, proyek).
- c. Sarana menurut Kamus Bahasa Indonesia,²³ adalah segala sesuatu yang dipakai sebagai alat untuk mencapai makna dan tujuan.
- d. Utilitas menurut Kamus Bahasa Indonesia,²⁴ adalah faedah atau manfaat.
- e. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
- f. Perumahan menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.²⁵
- g. Permukiman menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu.²⁶
- h. Pengembang menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana,

²¹ Muhammad Ali, 2006, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pustaka Amani.

²² *ibid.*

²³ *ibid.*

²⁴ *ibid.*

²⁵ Didik Rianto, 2006, *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*, Surabaya: PT.Tabah Jaya, hlm. 29

²⁶ *Ibid.*, hlm. 37

dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

- i. Pemerintah Daerah menurut ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota, serta Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk provinsi DKI Jakarta.
- j. Bidang Perumahan Rakyat adalah unit kerja pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup yang bertugas menangani penyelenggaraan urusan Bidang Perumahan yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Datar tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

F. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas bagaimana Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah (Studi Pada Kabupaten Tanah Datar). Berdasarkan studi kepustakaan pada beberapa tesis yang dicari, terdapat beberapa judul yang berkaitan dengan judul penelitian ini, yaitu:

1. Yuan Okta Prestiana, 2013, “Tanggung Jawab Pengembang yang Mengalihfungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya”, Calypra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Volume 2 Nomor 1 (Prestiana, 2013).

Kajian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pengembang yang mengalihfungsikan fasilitas umum berdasarkan ketentuan

Peraturan Daerah Kota Surabaya. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah tindakan pengembang yang mengalihfungsikan merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan serta merugikan masyarakat sebagai pembeli perumahan.

2. Adam Rizki Pratama, 2013, “Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Saran serta Utilitas (PSU) Perumahan di Kota Tangerang Selatan”, Journal UI, Volume 4 Nomor 3 (Pratama, 2013).

penelitian ini melihat data penyerahan prasarana, sarana serta utilitas perumahan dari tahun 2009 hingga 2010 yang terdapat pada Dinas Tata Kota Tangerang Selatan serta hanya 14 pengembang yang baru menyerahkan prasarana, sarana serta utilitas perumahan di Kota Tangerang Selatan. Permasalahan yang ditemui yakni pengembang yang tidak bertanggung jawab, tidak ada kepastian siteplan, jumlah luas lahan yang dikembangkan, kondisi prasarana, sarana serta utilitas perumahan, perselisihan antar masyarakat perumahan, serta internal dinas tata kota Tangerang Selatan.

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah penyaluran rasa ingin tahu manusia terhadap suatu/masalah dengan perlakuan tertentu (seperti memeriksa, mengusut, menelaah, dan mempelajari secara cermat dan sungguh-sungguh) sehingga diperoleh sesuatu (seperti mencapai kebenaran, memperoleh jawaban, pengembangan ilmu pengetahuan, dan sebagainya).²⁷

Metode adalah prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan

²⁷ Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*.. Bogor:GHI Indonesia, hlm. 21.

tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁸

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan karena metodologi berfungsi menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik dan lebih lengkap, memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner, memberikan pedoman untuk mengorganisasi serta mengintegrasikan pengetahuan.²⁹

Proses pengumpulan data dalam penulisan hukum ini akan dilakukan dengan suatu metode penelitian dan penulisan hukum yang diuraikan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁰ Pada Penulisan Hukum ini dilakukan penelitian untuk memperoleh data-data untuk mendukung penulisan hukum ini. Data

²⁸ Iqbal Hasan, 2002, Ibid, hlm 6.

²⁹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm 7.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 52.

bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi di dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk membuat pencandraan (deskriptif) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.

Dalam arti penelitian deskriptif adalah akumulasi data dasar dalam cara deskriptif semata-mata tidak perlu mencari atau menerangkan saling hubungan, mengetes hipotesis, membuat ramalan, atau mendapatkan makna dan implikasi, walaupun penelitian yang bertujuan untuk menemukan hal-hal tersebut dapat mencakup juga metode-metode deskriptif.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-empiris, yaitu menggunakan baik itu data sekunder maupun data primer sebagai sumber dalam penulisan hukum ini. Di dalam penulisan hukum ini, digunakan metode pengumpulan data secara sistematis. Sumber-sumber penelitian hukum yang diperlukan dalam penulisan hukum ini berupa :

a. Data Primer.

Bahan penelitian yang langsung diperoleh dari sumber data di lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara pada pihak-pihak terkait yang memahami tentang permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

Bahan penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang berkaitan dengan penulisan yang dilakukan antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;



g) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;

h) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Keserasian Perumahan Permukiman;

i) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang, Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/PRT/ M/ 2014 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Yang Dibangun Oleh Pengembang.

j) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, koran, majalah, dokumen-dokumen terkait, internet, dan makalah, yang dalam penelitian ini peneliti menggunakan literatur yang membahas tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka mendapatkan data yang tepat, Penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi lapangan adalah pengumpulan data yang peneliti secara langsung terjun ke lokasi untuk mendapatkan data dan keterangan yang diperlukan. Studi lapangan dilakukan dengan cara interview (wawancara). Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden. Wawancara dilakukan terhadap narasumber, yaitu Kepala Bidang Perumahan, Kepala Bidang Pengelolaan Aset pada Badan Keuangan Daerah, Fungsional dan staf pada pada Bidang Perumahan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar dan Bidang Pengelolaan Aset pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tanah Datar , Kepala Bidang Pertanahan pada Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dll.

b. Studi Kepustakaan

Studi dokumen atau bahan pustaka ini Penulis lakukan dengan usaha-usaha pengumpulan data terkait dengan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari perundang-undangan, buku-buku, literatur, artikel majalah dan koran, karangan ilmiah, makalah dan sebagainya yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian penulisan hukum ini penulis menggunakan metode analisis data berupa analisis kualitatif. Analisis kualitatif tersebut dilakukan melalui penalaran berdasarkan logika untuk dapat menarik kesimpulan yang logis, sebelum disusun dalam bentuk sebuah laporan penelitian. Analisa data yang dilakukan secara kualitatif untuk penarikan kesimpulan-kesimpulan tidak hanya bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga bertujuan untuk memahami penyelesaian dari persoalan yang diangkat.

