

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang semakin melonjak kenaikanya dan membutuhkan tempat tinggal yang layak, sangat berpengaruh terhadap akan terpenuhinya sarana dan prasarana yang memadai untuk mendukung kegiatan bermasyarakat pada kawasan perumahan. salah satu yang menjadikan komponen penting untuk menunjang kenyamanan, kemanfaatan dan keberlangsungan hidup dikawasan perumahan yaitu sarana dan prasarana bagi para penghuni kawasan perumahan baik dengan menyediakan sarana olah raga, taman dan tempat ibadah. Perumahan merupakan suatu kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal untuk berlindung dan bersosialisasi. Rumah tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan untuk tempat tinggal saja, Tapi lebih indah bagaimana menciptakan suasana yang layak huni (*livible*), aman (*safe*), nyaman (*comportable*), damai (*peacefull*) dan sejahtera (*prospereous*) serta berkelanjutan (*sustainble*).¹

Membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk sarana dan prasarana, Diperlukanya rencana tersebut agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kavling dengan sarana prasarana. sebagaimana yang terjadi di perumahan Mekar Jaya Karawang yang belum terpenuhinya sarana prasarana dan utilitas umum oleh pengembang.

¹ Surya Hadi Kusuma, *Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan kesesuaian lahan*, E-Journal.Iptek.its.ac.id diakses pada tanggal 20 Maret 2022, Pukul 13.42.

Definisi dari pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mengatakan bahwa “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Jika melihat pada definisi perumahan tersebut, sudah dapat diketahui bahwa sarana prasarana dan utilitas umum syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan harus ada kepastian soal ketersediaan sarana prasarana dan utilitas umum.

Dapat dikatakan sarana dan prasarana sebagai salah satu bentuk kegiatan untuk mendukung kenyamanan dalam bermasyarakat di kawasan perumahan, maka suatu kewajiban bagi pengembang untuk mengadakan sarana prasarana di kawasan perumahan. Jika dilihat dari sanksinya apabila pengembang perumahan tidak memenuhi sarana prasarana dapat dikenai sanksi pidana sesuai yang tercantum di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pasal 151 yang mengatakan bahwa:²

1. Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp.5.000.000.000,00. (lima miliar rupiah).

² Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pasal 1 angka 2.

2. Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan dengan sesuai kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Dukungan sarana dan prasarana terhadap kawasan perumahan terutama diwujudkan dalam peran kehadirannya pengembang sangat dibutuhkan dan kesadarannya dengan prinsip terbuka dan transparan. Kemudian melalui kebijakan tersebut diharapkan ketersediaan sarana dan prasarana dapat meningkat terutama disarana pendidikan dan olah raga.

Adapun yang termasuk sarana perumahan dan pemukiman diatur dalam Peraturan Daerah pasal 9 Nomor 9 Tahun 2009 tentang fasilitas sosial yaitu ³:

1. Sarana perniagaan/perbelanjaan
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan
3. Sarana pendidikan
4. Sarana kesehatan
5. Sarana peribadahan

Pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat yang ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada pemerintahan daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas yang dimaksud dan tidak dapat merubah peruntukan fasilitas-fasilitas tersebut. pemerintahan daerah selambat-lambatnya dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib

³ PERDA Nomor 9 Tahun 2009 tentang Surat Ijin Usaha Perdagangan Pasal 9.

menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimaksud pada masing-masing instansi yang membidangnya dengan membuat bertita acara serah terima, di perumahan Mekar Jaya Residence Karawang sarana prasarana oleh pengembang belum terpenuhi, Oleh pengembang sehingga warga perumahan Mekar Jaya tidak dapat merasakan fasilitas tersebut. upaya demi upayapun sudah dilakukan oleh warga setempat namun tidak direspon oleh pengembang bahkan kejanggalan tersebut tidak menerapkan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan penelitian sebelumnya sudah ada yang membahas tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Untuk menjaga keaslian dalam penulisan ini, maka penulis memuat 2 (dua) peneliti terdahulu mengenai :

1. Tinjauan yuridis tentang hak perdata masyarakat atas perumahan dan pemukiman yang layak menurut undang-undang di Indonesia oleh Cristian Nehemia Kusjaya Universitas Sintuwu Moroso 2020. Pembahasan penelitian tersebut mengenai Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, bagi masyarakat ekonomi lemah yang menempati kawasan pemukiman rawan bencana dan kawasan kumuh yang termasuk zona merah dan tidak layak huni oleh karenanya menimbulkan kewajiban terhadap Negara untuk menyediakan dan memberikan kemudahan pada masyarakat pada atas hak perumahan layak huni, lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur sesuai penataan ruang bagiperumah dan kawasan pemukiman.

2. Tinjauan yuridis terhadap tindak pidana di bidang kawasan perumahan dan kawasan pemukiman oleh Zinda Zhafirah Universitas Sriwijaya, 2019. Pembahasan penelitian tersebut mengenai Permasalahan perumahan dan kawasan pemukiman yang dilakukan oleh pengembang berbanding terbalik dengan penegakan hukum terhadap oknum-oknum pengembang nakal tersebut, dimana aparat penegak hukum sangat jarang menjerat para pelaku dengan ketentuan pidana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Berdasarkan hal tersebut diatas, Penelitian ini merekomendasikan Komponen penegakan hukum pidana untuk meningkatkan efektivitas dengan bekerja secara integrasi berdasarkan substansi struktural dan kultural. Aparat penegak hukum harus memahami aturan perundang undangan dalam bidang perumahan dan kawasan pemukiman.

Adapun yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yaitu pada identifikasi masalah dan objek penelitian, Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan diangkatlah skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS ATAS KEWAJIBAN PENGEMBANG (DEVELOPER) TERHADAP PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA YANG BELUM TERPENUHI DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN (Studi Kasus di Perumahan Mekar Jaya Residence)”**

B. Identifikasi Masalah

1. Apa yang menjadi faktor-faktor pengembang tidak melaksanakan peraturan Undang-undangan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ?
2. Bagaimana implementasi Undang-undangan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan apabila tidak terpenuhi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Implementasi peraturan Undang-undangan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Mengetahui pelanggaran sarana dan prasarana di perumahan mekar jaya dan perlindungan konsumen diperumahan tersebut.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang Kewajiban Pengembang Terhadap Pembangunan Sarana Prasarana Yang Belum Terpenuhi menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang di kemudian hari menjadi argumentasi dalam pembentukan hukum yang di cita-citakan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diperoleh dari penelitian ini adalah menjadi Legal Opinion yang dapat dijadikan oleh para praktisi hukum sebagai landasan ketika terjadi masalah yang sama dalam menyelesaikan kasus pengembang

yang belum memberikan sarana prasarana kepada penghuni perumahan.

D. Kerangka Pemikiran

Perumahan merupakan bangunan rumah sederhana yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. tempat tinggal juga merupakan kebutuhan dasar bagi manusia yang tercipta dari kemampuan diri seseorang untuk berkumpul bersama keluarga yang tumbuh dan berkembang. Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti diatur dalam undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 perumahan dan kawasan permukiman serta penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemerintahan daerah melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalnya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan konsumen. Kemudian masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintahan daerah mengakibatkan adanya peluang bagi pengembang ataupun pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Memang telah ada *political will* dari pemerintah untuk menyediakan perumahan dan permukiman, terutama yang ditunjukkan kepada masyarakat

berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan dan pemukiman. Namun demikian, laju kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman jauh melebihi kemampuan pemerintah.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya alat kebutuhan perumahan dan pemukiman ini bukan terkendala konsumen yang keberadaanya sangat tidak terbatas, tetapi dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara-cara yang se-efektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk tersebut. Untuk itu semua  cara pendekatan diupayakan, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas atau mutu barang.

Namun hal yang muncul adalah dimana pengembang memanfaatkan posisi konsumen yang sangat lemah dalam hal minimnya informasi yang didapat dari pengembang mengenai isi perjanjian tersebut memungkinkan pengembang melakukan hal-hal yang menyalahi ataupun melanggar sebagian bahkan mungkin keseluruhan perjanjian.

Banyak pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan memungkinkan banyaknya potensi tindak pidana, misalnya saja dari pihak pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan.

Teori Kepastian Hukum sebagai *Grand Theory*, sebagaimana dikutip oleh:

Jan M. Otto yaitu:

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly,

artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari Jan M. Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan pada umumnya, dijelaskan akan perlunya peran pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Agar pelaksanaannya kebijakan tersebut berjalan dengan baik, pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan

perumahan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman diganti dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang telah diisyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses di dalamnya mulai dari tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan.

Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum meliputi dua

kelompok. Pertama, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan.⁴ Seperti tidak dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, dan informasi dalam iklan, brosur dan pameran perumahan. Sedangkan menurut maslow yang menguti teori tentang hierarki rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk memenuhi:⁵

1. Kebutuhan fisiologis, sandang dan pangan.
2. Pemenuhan perlindungan diri dan kebutuhan akan rasa aman.
3. Kebutuhan bersosialisasi, rasa kasih sayang dan saling mencintai.
4. Kebutuhan rasa penghargaan, jati diri dan harga diri
5. Kebutuhan mengaktualisasikan diri, mengembangkan potensi diri

Keterkaitan antara suatu kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas dengan prioritas kebutuhan perumahan, dalam tahap ini yang terpenting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat, kenyamanan keluarga dalam upaya mempertahankan hidupnya.⁶ Untuk itu keterlibatan dari pengembang didalam perumahan dan pemukiman perlu diberikan sarana dan prasarana dalam mempertahankan hidupnya yang nyaman.

Perlindungan konsumen sebagai *Applied Theory*. Menurut *Business English Dictionary*, perlindungan konsumen adalah *protecting consumers against unfair*

⁴ Sudaryatmo, *Hukum dan advokasi konsumen*, Citra aditya bakti, Bandung, 1999. Hal 76.

⁵ Stephen P.Robbins, *Perilaku Organisasi*, Salemba Empat, Jakarta 2008. Hal 23.

⁶ Ibid Hal 29.

*or illegal traders.*⁷ Sementara itu *Black's law Dictionary* mendefinisikan *a statute that safe guards consumers in the use good and services.*⁸ Perlindungan Konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya sendiri terhadap permasalahan-permasalahan yang merugikan konsumen itu sendiri.

Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, Adam Smith melahirkan ajaran mengenai keadilan (*justice*) yang menyatakan *the end of the justice source from the injury.*⁹ adalah keseluruhan peraturan dan hukum yang mengatur hak dan kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen.

Untuk meningkatkan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang dengan pengembang dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang diatur dalam pasal 6 yang mengatakan bahwa:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dan tindakan konsumen

⁷ Peter Colin, *Business Englih Dictionary*, Linguaphone, London, 2006, hlm. 61.

⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, St. Paul Minnesota, 2004, hlm.

⁹ Zulham, Op., Cit, hlm. 54.

yang beritikad baik.

- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan¹⁰.

Sedangkan pasal 7 tentang perlindungan konsumen mengatur mengenai

kewajiban pengembang yang meliputi :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi.
- c. jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- d. Memperlakuan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskrimatif.
- e. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- f. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberikan jaminan garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- g. Memberikan kompensasi dan atau jasa penggantian atas kerugian akibat

¹⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 6.

penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang atau jasa yang diperdagangkan.

- h. Memberikan kompensasi dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.¹¹

Disamping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh pengembang (pelaku usaha) ada tanggung jawab (*product liability*) yang harus dipikul oleh pengembang (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga dapat diharapkan adanya kewajiban dari pengembang untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.¹²

Kepastian hukum yaitu ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Yang ditimbulkannya yaitu dari ketidakpastian peraturan perundang-undangann dapat dibentuk kontestasi norma, redaksi, redaksi norma, atau distorsi norma. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyatakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif.¹³ Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah

¹¹ Ibid Pasal 7.

¹² Suparno Sastra, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi Publisher, Jakarta, 2008. Hal 15.

¹³ Syafruddin K, *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat*, dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 29 Mei 2022 Pukul 22.39 WIB. hlm 5

laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Hukum merupakan urat nadi dalam kehidupan suatu bangsa untuk mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan makmur. Bagi Hans Kelsen sebagaimana dikutip Muhamad Aunurrohim mengatakan bahwa, hukum itu dikonstruksikan sebagai suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional. Dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah, bagaimana hukum itu seharusnya, melainkan apa hukumnya. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakkan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di dalam masyarakat itu sendiri. Menurut Jeremy Bentham sebagaimana dikutip oleh Muhamad Aunurrohim mengatakan, hukum barulah dapat diakui sebagai hukum, jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya terhadap sebanyak-banyaknya orang.¹⁴

Berdasarkan anggapan tersebut di atas maka hukum tidak dapat kita tekankan pada suatu nilai tertentu saja, tetapi harus berisikan berbagai nilai, misalnya kita tidak dapat menilai sahny suatu hukum dari sudut peraturannya atau kepastian hukumnya.

¹⁴ Mohamad Aunurrohim, *Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia*, dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 29 Mei 2022 Pukul 23.45 WIB

E. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode penelitian ini ada beberapa hal yang harus diperhatikan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, Adapun alasanya penulis menggunakan metode tersebut adalah karena data yang digunakan data sekunder yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan studi kepustakaan dan data penunjang yaitu dokumen dan surat perjanjian dari pengembang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Adapun alasan memilih spesifikasi ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran suatu permasalahan yang belum terpenuhinya suatu sarana dan prasarana dari pihak pengembang.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan dimulai dari :

- a. Manfaat pelaksanaan penelitian.
- b. Tujuan pelaksanaan penelitian.
- c. Lokasi pelaksanaan penelitian.
- d. Sistematika pelaksanaan penelitian

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memeperoleh data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memeproleh data sekunder dengan

mengumpulkan data yang diperoleh dari :

- a. Bahan Hukum Primer yang diperoleh dari: Pihak Pengembang dan Keterangan warga setempat.
- b. Bahan Hukum Sekunder yang di peroleh dari surat perjanjian, brosur perumahan dan asas asas hukum lainnya.

Adapun data tambahan yang dibutuhkan adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara :

- a. Marketing Office/Pengembang (*developer*)
- b. Masyarakat/warga perumahan dan Aparatur Desa Setempat

5. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode logika hukum (deduktif) yaitu dengan cara mencari solusi berupa mediasi dari permasalahan yang ada dan juga mencari yang terbaik supaya sarana prasarana dapat di laksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

F. Lokasi Penelitian

1. Perumahan Mekar jaya Residence

Jalan Cilalung, Perumahan Mekar Jaya residence Rt.12 Rw.06 Purwasari
Kab. Karawang.

2. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang Jalan Ronggo

Waluyo Sirnabaya, Puseur jaya, Teluk Jambe Timur, Karawang.