

**PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PADA
PERUMAHAN BUMI MOJOASRI, MOJOAGUNG, JOMBANG
PERSPEKTIF PERDA NOMOR 4 TAHUN 2019 TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU
HUKUM**

OLEH:

OKTAVIA NUR KHOLIDAH

NIM. 17103040100

PEMBIMBING:

NURAINUN MANGUNSONG, S.H., M.HUM

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2021**

ABSTRAK

Pertumbuhan perumahan yang semakin hari mengalami tren kenaikan di Kabupaten Jombang yang dibuktikan dengan pembangunan perumahan yang terjadi di setiap sudut Kabupaten Jombang. Pembangunan perumahan tidak hanya terjadi di wilayah kota Jombang saja akan tetapi sampai ke desa-desa yang ada di wilayah Kabupaten Jombang. Dalam pembangunan perumahan, pengembang tidak hanya memperhatikan fisik rumah saja akan tetapi juga harus memperhatikan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perumahan itu sendiri. Perumahan Bumi Mojoasri merupakan salah satu perumahan yang berlokasi di Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Jombang. Dalam penyelenggaraan perumahan, Perumahan Bumi Mojoasri menjadi salah satu perumahan yang tidak hanya memperhatikan tampilan fisik dari perumahan itu saja akan tetapi juga memperhatikan penyediaan PSU yang ditandai dengan serah terima aset PSU kepada Pemerintah Kabupaten Jombang. Akan tetapi untuk menilai apakah PSU yang disediakan telah sesuai dengan peraturan yang ada, maka perlu adanya analisis mengenai penyediaan PSU yang ada di Perumahan Bumi Mojoasri dengan perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan salah satu produk hukum yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Jombang mengenai penyelenggaraan perumahan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, dengan pendekatan yuridis empiris. Sedangkan sifat penelitian ini merupakan sifat penelitian deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yaitu menggunakan wawancara dan kajian pustaka. Untuk metode analisis dalam penelitian ini yaitu induktif-deduktif-kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyediaan PSU pada perumahan Bumi Mojoasri terdiri dari Ruang Terbuka Hijau, jalan, gedung pertemuan, tempat peribadatan, pos keamanan dengan *one gate system*, drainase berupa selokan, pemakaman umum, jaringan listrik, jaringan air bersih dan persampahan. Berdasarkan analisis terhadap Perda Kabupaten Jombang No. 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ada beberapa PSU yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada di antaranya yaitu persampahan dimana tidak adanya TPS yang ada di perumahan, drainase berupa selokan yang tertutup dengan beton dan dijadikan untuk tempat pembuangan limbah rumah tangga serta terdapat penyumbatan di beberapa tempat, dan tidak terdapat fasilitas pertamanan.

Kata kunci: *perumahan, perda, prasarana, sarana dan utilitas umum.*

ABSTRACT

Housing growth is increasingly experiencing an upward trend in Jombang Regency as evidenced by the housing development that occurs in every corner of Jombang Regency. Housing development does not only occur in the city of Jombang, but also in villages in the Jombang district. In housing development, the developer does not only pay attention to the physicality of the house but also must pay attention to the provision of infrastructure, facilities and public utilities which become an integral and inseparable part of the housing itself. Bumi Mojoasri Housing is one of the housing located in Mojoagung District, Jombang Regency. In the implementation of housing, Bumi Mojoasri Housing becomes one of the housing estates that not only pays attention to the physical appearance of the housing but also pays attention to the provision of infrastructure, facilities and public utilities marked by the handover of infrastructure, facilities and public utilities assets to the Jombang Regency Government. However, to assess whether the infrastructure, facilities and public utilities provided is in accordance with existing regulations, it is necessary to analyze the provision of infrastructure, facilities and public utilities in Bumi Mojoasri Housing with Jombang Regency Regulation Number 4 of 2019 concerning Housing and Settlement Areas which are one of the legal mouthpieces of housing management is in Jombang Regency.

This type of research was a field research with an juridical ampirical approach. The nature of this research was the nature of analytical descriptive research. Data collection techniques using interviews and literature review. The method of analysis in this research was inductive-deductive- qualitative.

The results of this study indicate that the provision of infrastructure, facilities and public utilities in Bumi Mojoasri housing consists of green open spaces, roads, meeting buildings, mosque, security posts with *one gate system*, drainage in the form of sewers, public cemeteries, electricity networks, clean water networks and solid waste. Based on an analysis of the Jombang District Regulation No. 4 of 2019 concerning Housing and Settlement Areas, there are several infrastructure, facilities and public utilities that are not in accordance with existing regulations, including solid waste where there is no landfill in housing and drainage in the form of sewers that are closed with concrete and used for disposal of household waste and there are blockages in some places, and there are no gardens facilities.

Keywords: *housing, local regulations, infrastructure, facilities and public utilities.*

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi saudari Oktavia Nur Kholidah

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudari:

Nama : Oktavia Nur Kholidah
NIM : 17103040100
Judul : “Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pada Perumahan di Kabupaten Jombang (Studi Kasus Perumahan Bumi Mojoasri dalam Perspektif Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019Ttentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)”

Sudah dapat di ajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudari tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikkum Wr. Wb.

Yogyakarta, 31 Mei 2021
Pembimbing,



Nurainun Mangunsong, S.H.,M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-493/Un.02/DS/PP.00.9/07/2021

Tugas Akhir dengan judul : PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PADA PERUMAHAN BUMI MOJOSARI, MOJOAGUNG, JOMBANG PERSPEKTIF PERDA NOMOR 4 TAHUN 2019 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : OKTAVIA NUR KHOLIDAH
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040100
Telah diujikan pada : Rabu, 07 Juli 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60ee65e945529



Penguji I
Dr. Hj. Siti Fatimah, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60ee67d59a1d4



Penguji II
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 60ee6f65e38af



Yogyakarta, 07 Juli 2021
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 609157264af8

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Oktavia Nur Kholidah
NIM : 17103040100
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Judul Skripsi : Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum
Pada Perumahan di Kabupaten Jombang (Studi
Kasus Perumahan Bumi Mojoasri dalam Perspektif
Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019
tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya/ penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 31 Mei 2021

Penyusun



Oktavia Nur Kholidah

NIM. 17103040100

MOTTO

❖ خير الناس انفعهم للناس

❖ WHERE THERE IS A WILL THERE IS A WAY



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

Kedua orang tua tercinta Penyusun yang selalu membuka tangannya anak-anaknya butuh bantuan, yang selalu menyediakan bahunya ketika anak-anaknya butuh sandaran dan selalu mengangkat tangannya untuk selalu mendoakan anak-anaknya, yang merelakan anaknya untuk meninggalkan kota kelahirannya dan berjauhan dengannya untuk pertama kali demi mendapatkan kalam-kalam ilmu, yang sanggup mengorbankan apa saja demi tercapainya segala impian anaknya.

Kepada Dosen Pembimbing Skripsi Penyusun yaitu Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., Dosen Penasehat Akademik Prof. Dr. Euis Nurlaelawati, M.A. dan Bapak Misbahul Mujib, S.AG., M.Hum. serta seluruh dosen yang telah memberikan curahan ilmu kepada Penyusun.

Kepada Abah Hasan dan Bu Nyai Umdah serta para asatidz dan asatidzat MA Al-I'dadiyah Bahrul Ulum, para bapak dan ibu guru MTsN Tambakberas Jombang, para bapak dan ibu guru MI Miftahul Ulum dan RA Miftahul Ulum Jatipelem yang tidak pernah lelah memberi ilmu sehingga mengantarkan Penyusun sampai kepada titik ini.

Kepada Abah Ahmad Fattah Bu Nyai Nisrinun Ni'mah, yang menjadi Murobbi selama saya berada di Yogyakarta. Kepada Abah Hanif dan Istri yang pertama kali menerima kedatangan saya di Yogyakarta. Serta terima kasih atas ilmu-ilmu yang telah diberikan kepada Penyusun selama berada di Pondok Pesantren Sunni Darussalam Maguwoharjo.

Kepada Adik saya Nikmatul Mu'arifah yang menjadi salah satu *support* sistem dalam hidup Penyusun, keluarga besar Bani Nur Salim, Bani Karman, dan Bani Salbiyah yang tidak bisa Penyusun sebutkan satu-satu anggotanya. yang selalu memberikan *support*, mencurahkan kasih sayang dan memberi nasihat-nasihat kepada Penyusun dari Penyusun kecil sampai sekarang. Terkhusus bagi Alm. Pak Nur Salim dan Almh. Ibu Marliyah yang selalu Penyusun ingat nasihat dan pesan-pesannya selama hidupnya.

Kepada Narasumber baik dari Dinas PUPR Kabupaten Jombang, Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Jombang dan kepada Pak Adi yang menjadi narasumber utama dari Perumahan Bumi Mojoasri yang bersedia meluangkan waktu untuk memberikan informasi demi terlaksananya penelitian ini.

Kepada teman-teman di rumah yang senasib dan seperjuangan Niswa, Ifa, Ines, Putri, Diena, Anisa, Ima, Wahyu, Arin, Mbak Esti, Fina yang selalu memberikan semangat kepada Penyusun, yang selalu ada buat Penyusun, memberikan nasihat, menjadi teman diskusi dan memberikan pertolongan Penyusun ketika membutuhkan.

Kepada teman-teman di Pondok Pesantren Sunni Darussalam Mbak Ulum, Mbak Fikron, Ari', Farah, Nurul, Mbak Neli, Mbak Ndari, Mbak Tiwi, Mbak Hani, Mbak Diah, Upil, Siti, Mbak Munaroh, Mbak Rida, Mbak Isti, Mbak Dede, Mbak Omah, Mbak Zizah, Mbak Amel, Ely, Alya, Agnes dan yang lainnya yang tidak bisa Penyusun sebutkan satu-satu terima kasih telah menemani Penyusun dan menjadi keluarga Penyusun selama tinggal di Yogyakarta.

Kepada teman-teman Penyusun di kampus Ayu, Tahmid, Rosi, Zulfa, Khansa, Ifah, Lailin Ika, Yumna, Mutiah dan lainnya yang tidak bisa Penyusun sebutkan satu-satu, terima kasih telah menjadi teman diskusi selama ini, menjadi tempat keluh kesah dan menemani Penyusun selama di kampus.

Kepada teman-teman KKN Desa Pucangsimo yang menemani Penyusun dalam melaksanakan salah satu tugas penting selama menjadi mahasiswa, yaitu mengabdikan kepada masyarakat, yang memberikan memori indah walaupun kita awalnya tidak saling kenal padahal dari daerah yang sama.

Kepada Group WA Es Syurga, Grup WA Alumni MI Miftahul Ulum, Grup WA Alumni Kelas 9-G, dan grup WA Alumni Al-I'dadiyah yang telah memberikan warna yang indah dalam kehidupan Penyusun.

Kepada tetangga-tetangga Penyusun yang selalu bertanya kapan lulus, yang secara tidak sengaja menjadi alarm agar segera menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ
اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ

Segala puji bagi Allah SWT. Tuhan semesta alam yang telah mencurahkan rahmatnya sehingga Penyusun bisa menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pada Perumahan di Kabupaten Jombang (Studi Kasus Perumahan Bumi Mojoasri Dalam Perspektif Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)” Sholawat serta salam tidak lupa selalu dihadiahkan kepada sang revolusioner agung Rosulullah Muhammad SAW. yang telah membukakan pintu cahaya sehingga kita bisa keluar dari gelapnya zaman jahiliyah, kepada keluarga, sahabat serta pengikutnya yang kelak kita harapkan syafa’atnya di hari kiamat.

Skripsi ini ditulis dan diajukan untuk mengikuti ujian munaqasyah untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun sadar skripsi ini jauh dari kata sempurna, banyak sekali kelemahan dan kekurangan yang ada di dalamnya, baik pada teknis penulisan maupun pada pemilihan kata. Oleh karena itu, penyusun sangat mengharap kritik dan saran untuk memperbaiki dan menyempurkan skripsi ini.

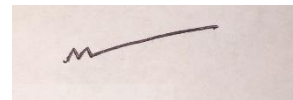
Skripsi yang Penyusun ini tidak akan hadir jika tanpa ada dukungan dari segala pihak. Maka Penyusun secara khusus mengucapkan terima kasih kepada

pihak-pihak tersebut yang akan penyusun sebutkan pada halaman persembahan.

Meskipun masih banyak pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan.

Yogyakarta, 20 Mei 2021

Penyusun



Oktavia Nur Kholidah

17103040100



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	14
A. Latar Belakang Masalah.....	14
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	18
D. Telaah Pustaka	19
E. Kerangka Teoritik	23
F. Metode Penelitian	28
G. Sistematika Pembahasan.....	30
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI TATA RUANG, PERIZINAN DAN HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN	32
A. Tata Ruang	32
1. Pengertian Tata Ruang	32
2. Pendekatan Perencanaan Pola Ruang	33
3. Klasifikasi Tata Ruang.....	34
B. Perizinan.....	40
1. Pengertian Perizinan	40
2. Tujuan Perizinan	41
3. Unsur-Unsur Perizinan.....	41
4. Bentuk dan Isi Izin	43
C. Hukum Perlindungan Konsumen	47

1. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	47
2. Asas Perlindungan Konsumen	49
3. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha.....	51
4. Penyelesaian Sengketa	53
BAB III GAMBARANAN UMUM PERUMAHAN BUMI MOJOASRI (KETENTUAN TATA RUANG PERUMAHAN, PENYEDIAAN PSU (PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM) PERUMAHAN SERTA KONTRAK PENGEMBANG DAN KONSUMEN).....	57
A. Perumahan Bumi Mojoasri	57
B. Ketentuan Tata Ruang Perumahan Kabupaten Jombang.....	59
C. Penyediaan PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum) Perumahan	61
D. Kontrak Antara Pengembang dan Konsumen.....	63
BAB IV ANALISIS PEMENUHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PADA PERUMAHAN BUMI MOJOASRI.	65
A. Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pada Perumahan	65
B. Kesesuaian Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dengan Perda Kabupaten Jombang No. 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	71
1. Prasarana Perumahan	73
2. Sarana Perumahan`	74
3. Utilitas Umum Perumahan.....	76
BAB V PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
CURRICULUM VITAE.....	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan pembangunan perumahan yang semakin pesat dewasa ini memberikan dampak yang cukup baik bagi masyarakat dalam hal pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, juga pengurangan terhadap daerah kumuh. Masyarakat berpenghasilan rendah, dapat merealisasikan impiannya untuk mendapatkan hunian yang layak dengan biaya yang murah melalui perumahan murah bersubsidi. Tidak hanya itu, pembangunan perumahan juga dapat membantu pemerataan penduduk sehingga kepadatan penduduk tidak hanya dalam satu daerah saja.

Dalam rangka pembangunan perumahan tidak hanya berfokus pada kondisi fisik rumah saja akan tetapi harus juga memperhatikan aspek-aspek penunjang dalam lingkungan perumahan sebagai sarana warga masyarakat yang bermukim di sana untuk memperoleh kemudahan dalam mengakses segala kebutuhan hidupnya. Pemenuhan sarana,¹ prasarana² dan utilitas umum³ menjadi suatu hal yang sangat diperhatikan dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Sesuai dengan

¹Sarana menurut Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang perumahan dan permukiman adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.

²Prasarana menurut Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.

³Utilitas umum menurut Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hidup.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman, yang menyebutkan bahwa perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum.

Penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum menjadi kewajiban pengembang dalam pembangunan perumahan dimana dengan disediakannya sarana dan prasarana di dalam suatu kawasan perumahan memudahkan masyarakat untuk melakukan kegiatannya sehari-hari. Sebagaimana perbaikan jalan perumahan yang merupakan salah satu contoh dari penyediaan prasarana perumahan. Jalan menjadi suatu kebutuhan primer yang berada dalam suatu lingkungan perumahan. Pengadaan jalan yang layak memudahkan mobilisasi penduduk kawasan perumahan tersebut untuk keluar masuk kawasan, sebaliknya jika penyediaan jalan tidak layak maka tidak hanya mobilisasi penduduk saja yang terganggu akan tetapi juga dapat membahayakan pengendara yang melintas. Dengan melihat begitu vitalnya penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) pada suatu perumahan maka penyediaannya perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan agar para pengembang yang ingin mendirikan suatu perumahan juga memperhatikan mengenai penyediaan PSU sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pembangunan perumahan tersebut.

Pembangunan perumahan di Kabupaten Jombang sedang giat-giatnya dilakukan. Banyak peraturan mengenai pembangunan perumahan yang juga menyebutkan mengenai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum di dalamnya. Hal ini menandai bahwa pembangunan perumahan tidak bisa terlepas

dari penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai pendamping dari pembangunan perumahan secara fisik. Beberapa peraturan yang ada di Kabupaten Jombang yang mengatur mengenai pembangunan perumahan beserta penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang, Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Bupati Jombang Nomor 28 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pada Kawasan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Pada pembangunan perumahan di Kabupaten Jombang dilakukan perencanaan perumahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa perencanaan perumahan terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah, dan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Sedangkan di Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan sistem prasarana, sarana dan utilitas umum kawasan perkotaan atau kawasan. Pada Pasal 14 ayat (4) di perda yang sama diterangkan mengenai tujuan dari rencana kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum yaitu digunakan untuk mewujudkan lingkungan perumahan yang layak huni dan untuk membangun rumah.

Salah satu perumahan di kawasan Kabupaten Jombang yang menarik perhatian yaitu Perumahan Bumi Mojoasri Mojoagung yang terletak di Kecamatan

Mojoagung. Kecamatan Mojoagung sendiri merupakan Kecamatan yang berada di sisi terdepan kabupaten Jombang yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Mojokerto. Kecamatan Mojoagung merupakan salah satu Wilayah Pengembangan (WP) Kabupaten Jombang yang terdiri dari Kecamatan Mojoagung, Kecamatan Sumombito dan Kecamatan Kesamben⁴, yang berfungsi sebagai wilayah pengembangan kawasan perekonomian terpadu skala kabupaten, dan sebagai pusat koleksi dan distribusi skala kabupaten.⁵ Perumahan Bumi Mojoasri mempunyai lokasi yang strategis berada di sisi jalur provinsi, dekat dengan pasar Mojoagung, terminal Mojoagung, fasilitas pendidikan dan taman Mojoagung, juga berada di sebelah *by pass* Mojoagung. Perumahan ini menarik tidak hanya karena letaknya yang strategis juga salah satu perumahan yang telah melakukan serah terima aset prasarana, sarana dan utilitas umum kepada pemerintah daerah. Menurut penuturan dari salah satu pegawai dari Dinas Perumahan dan permukiman hanya kurang lebih 25 perumahan yang ada di Kabupaten Jombang yang telah melakukan serah terima aset.⁶ Ini menandakan bahwa pengembang juga turut memperhatikan kepentingan dan hak-hak penghuni perumahan. Berdasarkan hal tersebut membangkitkan keingintahuan mengenai ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada di Perumahan Bumi Mojoasri, apakah sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Oleh karena itu penyusun tertarik untuk meneliti dan menggali lebih dalam lagi

⁴Pasal 14 ayat (3) Perda Kabupaten Jombang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang

⁵Pasal 15 ayat (1) huruf b Perda Kabupaten Jombang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang

⁶Wawancara dengan Hendro, pegawai Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Jombang tanggal 25 Januari 2021.

mengenai ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam perumahan bumi Mojoasri, dengan menjadikannya judul penelitian skripsi yaitu “Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pada Perumahan di Kabupaten Jombang (Studi Kasus Perumahan Bumi Mojoasri Dalam Perspektif Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).”

B. Rumusan Masalah

Dari pemaparan latar belakang di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan Bumi Mojoasri?
2. Apakah pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada penyelenggaraan perumahan Bumi Mojoasri sudah sesuai dengan Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dengan mengambil rumusan masalah seperti yang telah disebutkan di atas maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Untuk menjelaskan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan Bumi Mojoasri.

- b. Untuk menilai kesesuaian penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan Bumi Mojoasri dengan Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari diadakannya penelitian ini maka, diharapkan memberikan manfaat untuk:

- a. Memperluas referensi ilmu pengetahuan terutama yang berkaitan dengan keilmuan di bidang hukum terkhusus hukum tata negara.
- b. Memberikan kemanfaatan kepada masyarakat luas sebagai salah satu pengetahuan mengenai penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan perumahan yang sedang gencar-gencarnya dilakukan.
- c. Sebagai sarana pemberian kritik dan saran kepada pemerintah terkhusus bagi pemerintah daerah tentang penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum pada pembangunan perumahan. Agar penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum pada pembangunan perumahan terutama pembangunan perumahan di Kabupaten Jombang bisa lebih baik lagi.

D. Telaah Pustaka

Sebagai pelengkap dalam penelitian ini dan dalam penyusunan tulisan, maka penyusun memaparkan bukti yang berkenan dengan penelitian terdahulu yang mempunyai kemiripan serta berkaitan dengan penelitian yang penyusun lakukan. Akan tetapi sejauh yang penyusun amati, belum ada karya penelitian yang membahas mengenai penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum Perumahan

di Kabupaten Jombang. Beberapa karya penelitian yang berkaitan dan mempunyai kemiripan dengan penelitian yang disusun lakukan antara lain:

Skripsi yang ditulis oleh Ibrahim Surya dengan judul “Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan di Kota Depok (Ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok).” Tulisan ini dikeluarkan oleh program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, pada tahun 2016. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana proses pengadaan dan proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari developer kepada Pemerintah Daerah dan bagaimana tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam hal pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut. Dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa tidak terdapat aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum, penyediaan fasos dan fasum oleh pengembang di Kota Depok. Akan tetapi terdapat aturan-aturan hukum mengenai keharusan terhadap penyediaan dan pengelolaan fasos dan fasum di kawasan perumahan dan permukiman, dan pengelolaan fasum dan fasos yang dilakukan oleh pemda belum maksimal dikarenakan masih banyak developer yang belum melakukan penyerahan fasos dan fasum.⁷

⁷Ibrahim Surya, “Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan di Kota Depok (Ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Saran dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok),” *Skripsi* Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (2016). <http://repository.upnvj.ac.id/3269/>, diakses pada 6 Januari 2021, pukul 08.01 WIB.

Skripsi yang ditulis oleh Rifky Tamsir yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar,” tulisan ini dikeluarkan oleh Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar pada tahun 2016. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dalam pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum tidak terdapat aturan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), akan tetapi terdapat pengaturan mengenai pengharusan dalam pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman. Pengadaan fasos dan fasum merupakan syarat wajib bagi developer dalam mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), mengenai pengelolaan fasos dan fasum yang dilakukan oleh pemda belum bisa maksimal karena terdapat banyak developer yang belum menyerahkan fasos dan fasum, hal ini ditengarai dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen.⁸

Jurnal yang ditulis oleh Acramanila Magha Rastra, Lutfi Djakfar dan Yulvi Zaika berjudul “Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum oleh Pengembang Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang.” Tulisan ini dimuat dalam Jurnal Rekayasa Sipil, Volume 7, Nomor 1 pada tahun 2013. Dari penelitian ini diketahui bahwa kepuasan konsumen paling dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas umum, akan tetapi realitas di lapangan diketahui bahwa pengembang tidak menyediakan fasilitas umum secara keseluruhan seperti saluran IPAL, shelter perhentian angkot, dan hydran kebakaran yang belum/kurang

⁸Rifky Tamsir, “Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar,” *Skripsi* Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar (2012). <https://core.ac.uk/download/pdf/25491628.pdf>, diunduh pada 2 Januari 2021 pukul 11.14 WIB.

tersedia. Oleh karena itu pelaksanaan evaluasi terhadap penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sangat disarankan.⁹

Penelitian yang dilakukan oleh Patawari, Syamsul Bakhri dan Lisa Mery dengan judul “Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman”. Tulian ini dimuat dalam Jurnal *Petitum*, Volume 8, Nomor 1 pada bulan April 2020. Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa tidak ada pengaturan mengenai Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum, akan tetapi terdapat pengaturan hukum mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman. Pengadaan fasos dan fasum merupakan syarat untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).¹⁰

Jurnal yang ditulis oleh Muchamad Syaifudin berjudul “Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat dalam Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kota Kudus (Studi Kasus Perumahan Bumi Rendeng Baru).” Tulisan ini dimuat dalam Jurnal Ilmu Pemerintahan Undip, Volume 6, Nomor 1 pada Januari 2017. Penelitian ini menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah tidak seimbang, pengawasan lebih ditekankan pada pengawasan preventif pada mekanisme perjanjian, sedangkan untuk pengawasan represif terhadap penegakkan peraturan atau kebijakan kurang maksimal dilakukan.

⁹Acramanila Magha Rastra dkk., “Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum oleh Pengembang Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang,” *Jurnal Rekayasa Sipil*, Vol. 7:1 (2013). <https://rekayasasipil.ub.ac.id/index.php/rs/article/view/232/228>, diakses pada 6 Januari 2021 pukul 08.54 WIB.

¹⁰Patawari., “Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman,” *Petitum*, Vol. 8:1, (2020). <https://uit.e-journal.id/JPetitum/article/view/804/668>, diakses pada 6 Januari 2021 Pukul 10.01 WIB.

Sedangkan pengawasan preventif yang dilakukan masyarakat yaitu melakukan koordinasi dengan cara musyawarah pada pertemuan arisan yang dilakukan warga perumahan setiap bulannya, sedangkan untuk pengawasan represif yang dilakukan masyarakat dengan mengajukan aspirasinya kepada dinas terkait dan pemilik perumahan mengenai fasum dan fasos yang ada di perumahan.¹¹

Dari beberapa penjelasan mengenai telaah pustaka yang telah disebutkan terdapat perbedaan mendasar dengan penelitian yang akan penyusun lakukan, dimana penelitian ini akan terfokus pada penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum yang ada pada pembangunan perumahan di Kabupaten Jombang dan mengkajinya dari Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

E. Kerangka Teoritik

1. Tata Ruang

Ruang menurut Mangunsukarjo adalah wadah yang digunakan untuk kehidupan manusia beserta segala sumber daya alam yang ada di dalamnya meliputi bumi, air dan udara sebagai satu kesatuan.¹² Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara termasuk ruang yang ada di dalam bumi sebagai suatu kesatuan wilayah,

¹¹Muchamad Syaifudin, "Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat dalam Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kota Kudus (Studi Kasus Perumahan Bumi Rendeng Baru)," *Jurnal Ilmu Pemerintahan Undip*, Vol. 6:1 (2017). <https://www.neliti.com/publications/108526/pengawasan-pemerintah-dan-masyarakat-dalam-ketersediaan-prasarana-sarana-dan-uti#cite>, diakses pada 6 Januari 2021 pukul 10.23 WIB.

¹²A.M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 1.

tempat untuk manusia dan makhluk hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.¹³

Tata ruang merupakan perwujudan dari struktur ruang dan pola ruang, dalam pembahasan tata ruang sejatinya tidak bisa terlepas dari struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi yang terjadi pada kehidupan masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.¹⁴ Untuk dapat pemanfaatan atau memberikan fungsi suatu ruang harus memperhatikan penataan ruang, dimana penataan ruang merupakan suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang.¹⁵ Penataan ruang mengandung makna bahwa dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang harus sesuai dengan yang telah diatur dalam Rancangan Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam lingkup nasional, provinsi, ataupun kabupaten/kota.¹⁶

2. Perizinan

¹³Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Tata Ruang.

¹⁴Pasal 1 Angka 2, 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

¹⁵ Pasal 1 Angka 5 Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

¹⁶A.M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 8-9.

Apabila pembuat peraturan tidak melarang suatu perbuatan asalkan perbuatan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, dalam Administrasi Negara perbuatan tidak melarang tersebut bersifat izin atau *vergunning*.¹⁷ Menurut N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge izin dalam arti sempit merupakan persetujuan dari penguasa yang didasarkan terhadap undang-undang atau peraturan pemerintah dalam keadaan menyimpang dari perundang-undangan. Izin dalam arti luas yang disampaikan oleh Bagir manan yaitu suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan suatu tindakan yang pada umumnya tindakan tersebut secara umum dilarang.¹⁸

Unsur-unsur dalam perizinan yaitu:¹⁹

- 1) Instrumen yuridis;
- 2) Peraturan perundang-undangan;
- 3) Organ pemerintah;
- 4) Peristiwa konkret; dan
- 5) Prosedur dan persyaratan.

3. Teori Hukum Perlindungan Konsumen

Pada suatu kehidupan bernegara, negara wajib menjamin kesejahteraan masyarakatnya sebagaimana konsep *welfare state* atau negara kesejahteraan. Negara kesejahteraan yang terlahir dari ide Jeremy Bentham yang menyatakan

¹⁷ S.F. Marbun dan Moh. Mahfud M.D., Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm. 95.

¹⁸ Dita Ardi Trianti, "Pelaksanaan Pemberian Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan Untuk Pengadaan Jalan di Jalur Lintas Selatan di Wilayah Kabupaten Blitar", *Skripsi Universitas Muhammadiyah Malang* (2017). <http://eprints.umm.ac.id/36230/3/jiptumpp-gdl-ditaarditr-47548-3-babii.pdf>, diakses pada 26 Oktober 2020 pukul 03.00 WIB.

¹⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 210-216.

bahwa negara memiliki tanggung jawab atas jaminan kebahagiaan rakyatnya. Pada hal ini Bentham menggunakan kata *unity* untuk menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan dengan prinsip utilitarianisme. Menurut Espin-Anderson pada dasarnya negara kesejahteraan mengacu terhadap peran negara dan pengorganisasian perekonomian yang mencakup ketersediaan layanan kesejahteraan bagi rakyatnya.²⁰ Oleh karena itu perekonomian dalam suatu negara memiliki peran yang vital. Sistem ekonomi yang ada pada suatu negara merupakan dasar yang dilakukan negara untuk melakukan pembangunan ekonomi, dengan adanya sistem ekonomi maka dapat dijadikan sebagai patokan untuk melakukan kebijakan ekonomi nasional. Sistem ekonomi nasional Indonesia sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33.²¹ Selain pengaturan perekonomian nasional yang ada di Undang-Undang Dasar 1945 dalam kegiatan ekonomi yang melibatkan kegiatan produksi, distribusi dan konsumsi penting adanya peraturan yang menjamin kepastian hukum bagi konsumen sering mengalami kerugian ketika melakukan kegiatan ekonomi. Perlindungan terhadap konsumen ini merupakan kegiatan untuk melindungi dan memperkuat hak-hak konsumen. Terdapat suatu pendapat yang menyatakan bahwa hak-hak konsumen merupakan generasi keempat dari hak asasi manusia. Oleh karena itu dalam Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan

²⁰ Oman Sukmana, "Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)," *Jurnal Sospol*, Vol. 12 : 1 (2016), hlm. 105-107. <http://ejournal.umm.ac.id/index.php/sospol/article/view/4759/4900>, diakses pada tanggal 11 Januari 2021 pukul 14.55 WIB.

²¹Achmad Hariri, "Rekonstruksi Ideologi Pancasila Sebagai Sistem Ekonomi dalam Perspektif *Welfare State*," *Jurnal Hukum Replik*, Vol. 7:1 (2019), hlm. 25-27.

konsumen, memuat hak-hak konsumen yang berjumlah sembilan hak. Ini membuktikan bahwa hak konsumen sebagai manusia dan warga negara dilindungi oleh hukum secara nyata.²² Sehingga terbitlah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen yang menjamin perlindungan kepada konsumen pada khususnya dan memperhatikan kepentingan pelaku usaha. Pasal 1 angka 2 menerangkan bahwa Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²³ Sedangkan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.²⁴ Menurut Zulham, perlindungan konsumen digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum kepada konsumen dalam kegiatannya untuk memenuhi kebutuhannya dari segala hal yang dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen. Adrianus Meliala membedakan perlindungan konsumen dalam 2 aspek sebagai berikut:

- a. Perlindungan terhadap barang yang diserahkan kepada konsumen apabila tidak sesuai dengan kesepakatan antara konsumen dan pelaku usaha.
- b. Perlindungan terhadap adanya pemberlakuan syarat-syarat yang dinilai tidak adil bagi konsumen.²⁵

²²Saefudin dan Riza Laely Ikeyanti, "Perlindungan Hak-Hak Konsumen E-Commerce dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia," *Supremasi Hukum*, Vol. 3:1, (2014), hlm.65-66. https://www.aifis-digilib.com/uploads/1/3/4/6/13465004/5_saefudin_dan_riza-perlindungan_konsumen.pdf, diakses pada tanggal 22 Mei 2021 pukul 19.00 WIB.

²³ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁵ Ashabul Kahpi, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen Muslim", *El-Iqtishadi*, Vol. 1:1, (2019), hlm. 75. <http://103.55.216.56/index.php/iqthisadi/article/view/9907/6864>, diakses pada tanggal 1 Maret 2021 pukul 23.45 WIB.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah proses analisa meliputi metode, sistematika dan pemikiran tertentu untuk mempelajari gejala hukum tertentu, kemudian mengusahakan untuk mendapat pemecahan dari masalah yang timbul.²⁶ Lingkup metode penelitian dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu menggunakan jenis penelitian lapangan atau *field research*. Penelitian lapangan adalah suatu bentuk penelitian yang digunakan untuk mengungkap makna yang diberikan oleh masyarakat pada perilakunya dan kenyataan sekitar²⁷. Pada penelitian hukum ini penelitian lapangan digunakan untuk mengungkap makna berkaitan dengan fakta hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat dengan langsung berada di tempat masyarakat tersebut berada. Untuk meneliti mengenai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang ada di Bumi Mojoasri, dengan menggunakan jenis penelitian lapangan, maka harus terjun ke tempat dimana PSU itu berada yaitu dengan langsung mendatangi perumahan Bumi Mojoasri yang berada di Kecamatan Mojoagung, dan meneliti untuk mengungkap fakta hukum yang ada.

²⁶Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hlm. 4. https://books.google.co.id/books?id=BKniDwAAQBAJ&pg=PA26&dq=pengertian+metode+penelitian+hukum&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwj9_7qcwdHsAhXEQ30KHb5TDHsQ6AEwBHoECAEQAg#v=onepage&q=pengertian%20metode%20penelitian%20hukum&f=false, diakses 26 Oktober 2020 pukul 12.21 WIB.

²⁷Salmon Priaji Martana, "Problematika Penerapan Metode Field Research Untuk Penelitian Arsitektur Vernakular di Indonesia", *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 34:1, (2006). Hlm 59. <https://dimensi.petra.ac.id/index.php/ars/article/view/16458>, diakses 14 Juli 2021 Pukul 06.37 WIB.

2. Pendekatan penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris pada penelitian ini yaitu dengan melakukan wawancara pada orang yang berkenaan langsung dengan perumahan Bumi Mojoasri yang berada di Kecamatan Mojoagung, selain dengan melakukan wawancara pendekatan empiris ini juga dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan dimana perumahan Bumi Mojoasri berada guna mengetahui secara pasti bagaimana kondisi yang ada di lapangan, kemudian menggunakan Peraturan daerah Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk menganalisis penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada di perumahan Bumi Mojoasri.

3. Sifat penelitian

Penelitian hukum ini disusun berdasarkan sifat penelitian deskriptif analitis, dimana akan menjelaskan dan menganalisa secara rinci mengenai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada di perumahan Bumi Mojoasri yang menjadi titik fokus pada penelitian ini.

4. Teknik pengumpulan data

Data dalam penelitian ini diambil dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data diantara adalah:

a. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode wawancara yaitu dengan melakukan wawancara mendalam kepada pegawai perumahan

Bumi Mojoasri dan pegawai Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Jombang.

b. Kajian pustaka

Kajian pustaka digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan mengambil dari jurnal, skripsi dan penelitian terdahulu yang berkenaan dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan, peraturan perundang-undangan mengenai tata ruang, perlindungan konsumen dan perumahan dan permukiman.

5. Metode analisis data

Metode analisis data dalam penelitian ini yaitu metode analisis yuridis empiris. Metode analisis yuridis yaitu dengan mengolah data dari wawancara dan menganalisisnya dengan berbagai literatur hukum untuk menemukan jawaban permasalahan hukum yang ada.

G. Sistematika Pembahasan

Adanya sistematika pembahasan merupakan upaya untuk memberikan gambaran singkat mengenai sistematika penulisan skripsi yang dimuat di dalamnya. Adapun sistematika tersebut yaitu:

Bab *pertama*, dalam bab pertama ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, dalam bab ini menerangkan mengenai teori-teori hukum yang menjelaskan pemenuhan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada

perumahan Bumi Mojoasri, teori-teori tersebut yakni teori tata ruang, perizinan dan perlindungan konsumen.

Bab *ketiga*, isi yang terkandung dalam bab ketiga ini yaitu pemaparan mengenai gambaran umum perumahan Bumi Mojoasri, tata ruang perumahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, dan kontrak antara pengembang dan konsumen.

Bab *keempat*, bab ini menjelaskan dan memaparkan secara rinci mengenai hasil penelitian dari rumusan masalah yang telah disebutkan yaitu pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan dan kesesuaian pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dengan Perda Kabupaten Jombang No. 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bab *kelima*, bab ini merupakan bagian penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan untuk menjawab dari rumusan masalah dan saran dari penelitian yang disajikan. Bab ini juga mengandung daftar pustaka sebagai tempat untuk menyajikan informasi dari rujukan-rujukan dalam penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang ada di perumahan Bumi Mojoasri yaitu:
 - a. Ruang Terbuka Hijau (RTH);
 - b. Jalan;
 - c. Gedung pertemuan;
 - d. Tempat peribadatan berupa masjid;
 - e. Pos keamanan dengan *one gate system*;
 - f. Irigasi berupa penyediaan selokan yang berada di sisi kanan dan kiri jalan;
 - g. Pemakaman umum;
 - h. Jaringan listrik;
 - i. Jaringan air bersih; dan
 - j. Persampahan dengan penyediaan tong sampah di depan rumah warga.
2. Dari beberapa PSU yang dijelaskan dalam Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 maka ketersesuaian dengan PSU yang ada di perumahan Bumi Mojoasri antara lain yaitu:
 - a. Prasarana
 - 1) Jalan, ukuran jalan utama sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu berukuran 6 meter akan tetapi dalam perumahan bumiMojoasri juga terdapat jalan gang yang terintegrasi dengan jalan utama yang berukuran 4 meter.
 - 2) Drainase sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (3) maka drainase berupa selokan yang berada di sisi kanan dan kiri jalan maka sesuai akan dengan yang diatur dalam pasal tersebut akan tetapi dengan melihat adanya saluran yang mampet di beberapa tempat maka koefisien pengalirannya tidak mencapai 0,01-0,02.

3) Persampahan, persampahan yang diatur dalam pasal 16 ayat (4) jika dilihat pada perumahan maka tidak sesuai karena di perumahan Bumi Mojoasri tidak disediakan TPS untuk pembuangan sampah, sebagai gantinya maka di setiap rumah disediakan tempat sampah yang kemudian dibuang ke TPS umum yang berada di daerah tersebut.

b. Sarana

1. Sarana peribadatan yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) dalam perumahan Bumi Mojoasri berbentuk Masjid dengan dua lantai.
2. Sarana pemakaman yang diatur dalam Pasal 17 ayat (3) telah diaplikasikan pada perumahan Bumi Mojoasri dengan memberikan fasilitas pemakaman kepada penghuni, fasilitas pemakaman yang ada di perumahan mengunkana fasilitas pemakaman yang ada di desa.
3. Sarana pertamanan dan ruang terbuka Hijau yang diatur dalam Pasal 17 ayat (4) diaplikasikan pada perumahan dengan memberikan tanaman dan pepohonan yang berada di sisi kanan dan kiri jalan serta di depan rumah warga.
4. Sarana parkir yang diatur dalam Pasal 17 ayat (5) yang menyebutkan bahwa lahan parkir minimal berukuran 1 satuan ruang parkir/ruka, pada perumahan ruang parkir tidak disediakan secara khusus akan tetapi menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dari rumah dengan ukuran 3m x 3,5m.

c. Utilitas umum

Utilitas yang ada di Perumahan Bumi Mojoasri meliputi jaringan air bersih berasal dari PDAM, dan jaringan listrik dari PLN yang berukuran 1300

watt/220 volt per unit rumah. Jaringan air bersih dan listrik termasuk pada saat pembelian rumah. Akan tetapi pengaturan mengenai kriteria pengadaan utilitas tidak dijelaskan pada Perda Nomor 4 tahun 2019 tentang Perumahan dan Permukiman, hal ini membuat pengembang perumahan terutama pengembang perumahan yang ada di Kabupaten Jombang tidak memiliki referensi dan pengadaan utilitas tidak memiliki standar kriteria minimal yang harus diaplikasikan dalam pengadaan utilitas.

B. SARAN

1. Saran Kepada Pemerintah Kabupaten Jombang
 - a. Perlu adanya pengaturan yang lebih lengkap mengenai kriteria pengadaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan. Khususnya yang ada di Kabupaten Jombang.
 - b. Pemerintah seharusnya melakukan pengawasan yang lebih ketat mengenai pengadaan prasarana, sarana dan utilitas umum, sehingga pengadaan PSU sesuai dengan peraturan yang ada.
 - c. Pemerintah seharusnya terus melakukan peninjauan kembali dan evaluasi secara rutin terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang telah dilakukan serah terima aset.
2. Saran Kepada Pengembang
 - a. Pengembang seharusnya memahami peraturan mengenai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dengan cermat dalam melakukan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Tata Ruang.

Perda Kabupaten Jombang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang.

Perda Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Buku/Penelitian Hukum

Ali, Zuhdi, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Azhar, Muhammad dan Kornelius Benuf “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer,” *Gema Keadilan*, Vol. No. 1 (2020).

Diah, Marwah M., “Prinsip dan Bentuk-Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan”, *Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 5 No. 2 (2008).

Harsono, Radityo Muhammad, “Kebijakan Deregulasi dan Debirokratisasi Regulasi Ekonomi Kemaritiman Sebagai Katalisator Nawacita Indonesia Poros Maritim Dunia,” *Gema Keadilan*, Vol. 4 No.1 (2017)

HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Kahpi, Ashabul, “Penyelesaian Sengketa Konsumen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen Muslim,” *El-Iqtishadi*, Vol. 1 No. 1 (2019).

Kapindha, Ros Agnesti Anas dkk., “Efektifitas dan Efisiensi *Alternative Dispute Resolution* (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis di Indonesia,” *Privat Law*, Vol. 2 No. 1 (2014).

Manan, Abdul, *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

- Mangunsong, Nurainun, "Perizinan Hotel di Dinas Perizinan Kota Yogyakarta dalam Perspektif Good Governance," *Jurnal Supremasi Hukum* Vol. 5, No. 2, Desember 2016.
- Martana, Salmon Priaji, "Problematika Penerapan Metode Field Research Untuk Penelitian Arsitektur Vernakular di Indonesia", *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 34, No. 1, Juli 2006.
- M.D. Moh. Mahfud dan S.F. Marbun, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2011.
- Patawari, "Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman," *Petitung*, Vol. 8 No. 1 (2012).
- Pudyatmoko, Y. Sri, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2009.
- Purwati, Ani, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Jakad Media, 2020.
- Rastra, Acramanila Magha dkk., "Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum oleh Pengembang Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang," *Jurnal Rekayasa Sipil*, Vol. 7 No. 1 (2013).
- Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Suhaini, "Problem Hukum dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum Normatif," *Yustitia*, Vol. 19 No. 2 (2018).
- Sukmana, Oman, "Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)," *Jurnal Sospol*, Vol.12 No. 1 (2016).
- Surya, Ibrahim, "Analisa Yuridis Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan di Kota Depok (ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Oleh Pengembang di Kota Depok)," *Skripsi Prodi Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2016.
- Susanto, happy, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta Selatan: Visimedia, 2008.
- Syaifuddin, Muchamad, "Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat dalam Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kota Kudus (Studi Kasus Perumahan Bumi Rendeng Baru)," *Jurnal Ilmu Pemerintahan Undip*, Vol. 6 No. 1 (2017).
- Tamsir, Rifki, "Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar," *Skripsi Bagian Hukum Perdata*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, 2012.

Trianti, Dita Ardi, "Pelaksana Pemberian Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan Untuk Pengadaan Jalan di Jalur Lintas Selatan di Wilayah Kabupaten Blitar," *Skripsi Universitas Muhammadiyah Malang*, 2017.

Wahid, Yunus, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Yodo, Sutarman dan Ahmad Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.

Yunari. Afrik, "Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi," *Inovatif*, Vol. 2 No. 1 (2016).

C. Website

Badan Pusat Statistik Kabupaten Jombang, <https://jombangkab.bps.go.id> diakses tanggal 3 April 2021 pukul 23.24 WIB.

Kementerian Luar Negeri Republik Indonesia, <https://kemlu.go.id> diakses tanggal 22 Februari 2021 pukul 19.59 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <https://kbbi.web.id> diakses tanggal pada 22 Februari 2021 pukul 20.03 WIB.

Portal Resmi Pemerintah Kabupaten Jombang, <https://www.jombangkab.go.id> diakses tanggal 2 Maret 2021 pukul 03.38 WIB.

Sistem Informasi Pelayanan Publik KEMENPAN RB, <https://sipp.menpan.go.id> diakses tanggal 22 Maret 2021 pukul 08.58.