

**PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM
YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN
PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA**

SKRIPSI



OLEH :

MAKHFUDZ HIDAYATULLAH
NIM : 1312000039

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM
YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN
PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh :

MAKHFUDZ HIDAYATULLAH

NIM : 1312000039

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2024

**PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM
YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN
PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh :

Makhfudz Hidayatullah

1312000039

Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

2024

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING
PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM
YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN
PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

MAKHFUDZ HIDAYATULLAH

NIM : 1312000039

Dosen Pembimbing:

Dr. Sri Setyadi, SH., M.Hum.

NPP/NIP : 1966061819913100

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2024

iii

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI
PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM YANG
TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN PERUMAHAN
BIBIS KARAH SURABAYA

Oleh:

MAKHFUDZ HIDAYATULLAH
NIM : 1312000039

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas
Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 26 Juni 2024
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 529/ST/FH/VI/2024
Tanggal : Rabu, 26 Juni 2024

TIM PENGUJI:

1. Ketua : Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H

NPP/NIP: 20310860065

2. Sekretaris : Budiarsih, S.H., M.HUM., PHD

NPP/NIP: 20310180776

3. Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H

NPP/NIP: 20310160711

Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.

Dekan


Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.

NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Makhfudz Hidayatullah

NBI : 1312000039

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan skripsi dengan judul :

“PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA” adalah bukan plagiat.

Apabila ternyata di dalam naskah ini dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia digugurkan dan gelar akademik yang telah saya dapatkan (Sarjana) dibatalkan, serta proses sesuai dengan peraturan Undang-Undang yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat, tanpa adanya paksaan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.



SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Makhfudz Hidayatullah

NBI : 1312000039

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Penelitian APPIHI: Jurnal Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum dengan judul:

“PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA”

Benar bebas plagiasi dari plagiasi apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku

Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 04 Juli 2024

Makhfudz Hidayatullah
Makhfudz Hidayatullah
METERAI TEMPEL
10000
4DF0DALX320487959

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Makhfudz Hidayatullah
NIM : 1312000039
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat dengan judul:

**“PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM YANG
TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN PERUMAHAN
BIBIS KARAH SURABAYA”**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “Duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat di buktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia skripsi ini di gugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh di batalkan, serta di proses sesua dengan peraturan perundangyang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 4 Juli 2024

Y yataan,

Makhfudz Hidayatullah



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Makhfudz Hidayatullah
NBI : 1312000039
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Nonexclusive Royalty-Free Right*), atas karya saya yang berjudul :

**“PENYALAGUNAAN FUNGSI LAHAN FASILITAS UMUM
YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA DIKAWASAN
PERUMAHAN BIBIS KARAH SURABAYA”**

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Nonexclusive Royalty-Free Right*) Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 04-Juli-2024

Surabaya, 4 Juli 2024
Yang membuat pernyataan,



Makhfudz Hidayatullah

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan yang telah memberikan Rahmat, nikmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Penyalagunaan Fungsi Lahan Fasilitas Umum Yang Tidak Sesuai Peruntukannya Dikawasan Perumahan Bibis Karah Surabaya”**.

Adapun maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan Program Studi Stata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Mengingat keterbatasan pengetahuan dan pegalaman saya sehingga dalam pembuatann skripsi ini tidak sedikit bantuan, petunjuk, arahan maupun saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat saya mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Kedua Orangtua saya yang selalu memberikan dorongan serta memenuhi segala kebutuhan selama perkuliahan dan memberikan semangat yang tiada hentinya kepada saya agar saya dapat menyelesaikan serta menggapai cita-cita saya.
2. Bapak Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah sabar membimbing, meluangkan waktu, merelakan tenaga dan pikiran untuk serta turut memberi perhatian selama proses penulisan skripsi ini.
3. Prof Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. selaku Dekan Fakultas Hukum
5. Wiwik Afifah S.PI., S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum
6. Seluruh Dosen dann staff ketenagakerjaan Fakultas Hukum UNTAG Surabaya yang Namanya tidak bisa saya sebutkan satu per satu.
7. Kakak kandung saya mutana ifah yang telah memberikan support dan semangat selama awal perkuliahan sampai puncak akhir perkuliahan saya, serta memberikan berbagai pengalaman hidup yang akan menunjang masa depan saya untuk lebih baik.

Seluruh teman-teman saya Fakultas Hukum terutama kelas sore, saya mendoakan bagi mereka yang telah membantu saya dalam segala hal yang

berkaitann dengan pembuatan skripsi ini, Semoga Allah memberikah Rahmat serta hidayah-Nya kepada mereka. Selain itu saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan. Harapan saya semoga skripsi ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 4 Juli 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'M' followed by a stylized 'H' and a long horizontal stroke extending to the right.

Makhfudz Hidayatullah

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan.
Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”
(Q.S. Al-Insyirah, 94: 5-6)*

“Orang lain tidak akan bisa paham struggle dan masa sulitnya kita, yang mereka Ingin tahu hanya sebagian success stories-nya saja. Jadi, berjuanglah untuk diri sendiri.

Meskipun tidak akan ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini. Jadi, tetap berjuang ya!”

Alhamdulillah puji Syukur kepada Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat yang sangat luar biasa, memberi saya kekuatan, membekali saya dengann ilmu pengetahuan yang engkau berikan. Akhirnya karya sederhana ini dapat terselesaikan tepat waktu.

Tiada lembar skripsi yang paling indah dalam skripsi ini kecuali lembar persembahan. Bismillahirrahmanirrahim skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kedua Orangtua saya tercinta, khususnya ibu saya yang selalu melangitkan doa-doa baik dan menjadikan motivasi untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih sudah mengantarkan saya sampai sejauh ini, Saya Persembahkan karya tulis sederhana ini dan Gelar untuk Ayah (Alm) dan ibu.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membimbing dan mengarahkan saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Kakak Kandung Saya mutana ifah dan adik saya nur aini dan noer jannah, yang memberikan semangat dan dukungan lewat celotehannya, saya yakin itu adalah bentuk dukungan dan motivasi

5. Teman-teman saya Fakultas Hukum 2020 yang telah berperan banyak memberikan pengalaman dan pembelajaran selama perkuliahan, dan memberi support dalam proses penyusunan skripsi ini.
6. Terakhir, diri saya sendiri Makhfudz Hidayatullah atas segala kerja keras, dan semangat sehingga tidak pernah menyerah dalam proses penyusunan skripsi ini. Semoga saya tetap rendah hati, Karena ini baru awal dari semuanya...

Terimakasih atas segala waktu, usaha, dan dukungan yang telah diberikan. Akhir kata semoga skripsi ini dapat menjadi wawasan dan manfaat untuk oranglain. Aamiin.

ABSTRAK

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, 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 prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Data kuantitatif dari hasil wawancara diuraikan dalam tabel frekuensi secara kualitatif dan deskriptif. Data yang telah diperoleh melalui kegiatan penelitian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang selanjutnya diikuti dengan penafsiran dan kesimpulan.

Pelaksanaan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan suatu syarat wajib yang harus disediakan oleh pihak pengembang/developer untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Yang dimana Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan dan perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Sehingga Tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Surabaya terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum pada Kawasan perumahan dan permukiman adalah dengan melakukan pengelolaan yaitu, dengan memanfaatkan fasilitas-fasilitas tersebut sesuai dengan peruntukannya dan dengan melakukan perawatan agar fasilitas-fasilitas tersebut dapat digunakan secara maksimal oleh warga.

Kata kunci: perumahan, prasaran, sarana, dan utilitas umum.

ABSTRACT

Housing is a collection of houses as part of settlements, both urban and rural, which are equipped with public infrastructure, facilities and utilities as a result of efforts to provide livable houses. If you look at the definition of housing, you can see that infrastructure, facilities and public utilities are requirements that must be completed in housing. In fact, when the housing is still under construction, housing marketing through a preliminary sale and purchase agreement system can only be carried out after there is certainty about several things, one of which is the availability of infrastructure, facilities and public utilities.

Quantitative data from interview results is described in a frequency table qualitatively and descriptively. The data that has been obtained through research activities is analyzed qualitatively. Qualitative analysis is used to describe the data obtained, both primary data and secondary data, which is then followed by interpretation and conclusions.

Implementation of the procurement of public facilities and social facilities is a mandatory requirement that must be provided by the developer/developer to obtain a building construction permit (IMB) from the Spatial Planning and Building Service. Where housing is a collection of houses as part of settlements, both urban and rural, which are equipped with infrastructure, facilities and public utilities as a result of efforts to provide livable houses. The development of housing infrastructure, facilities and public utilities is carried out by the Government, regional governments and/or every person. So the responsibility of the Surabaya City Regional Government for social facilities and public facilities in residential and residential areas is to carry out management, namely, by utilizing these facilities according to their intended use and by carrying out maintenance so that these facilities can be used optimally by residents.

Key words: *housing, infrastructure, facilities and public utilities.*

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI GANDA	vi
PERNYATAAN KEASLIAN	vii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	viii
KATA PENGANTAR	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis	6
1.4.2 Manfaat Praktis.....	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.4.1 Lokasi Penelitian	7
1.4.2 Jenis dan Sumber Data	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11

2.1	Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum	11
2.1.1	Pengertian fasilitas umum	11
2.1.2	Proses pengadaan, aspek pengawasan dan pengendalian fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan.....	12
2.1.3	Jenis Jenis Fasum.....	14
2.1.4	Macam Macam Fasilitas Umum Pada Perumahan	14
2.1.5	Manfaat Menggunakan Fasilitas Umum.....	15
2.1.6	Sanksi Bagi Developer Perumahan Yang Tak Sediakan Fasilitas Umum	17
2.2	Fasilitas Sosial.....	20
2.2.1	Pengertian Fasilitas Sosial	20
2.2.2	Tahapan Pemabangunan Fasos	23
2.3	Tinjauan Umum Tentang Perumahan Dan Permukiman	25
2.3.1	Pengertian Perumahan	25
2.3.2	Pengertian Permukiman.....	29
2.3.3	Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	30
2.3.4	Penyelenggaraan Rumah	39
2.3.5	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman	51
2.3.6	Pemeliharaan Dan Perbaikan.....	62
2.3.7	Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh	62
2.3.8	Penyediaan Tanah.....	65
2.3.9	Pendanaan Dan Sistem Pembiayaan.....	66
2.3.10	Asas Dan Tujuan Penyelenggaraan Perumahan Dan Permukiman	70
2.3.11	Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan Dan Permukiman.	74

2.3.12 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Pengembang Perumahan (Developer).....	77
2.3.13 Unsur-Unsur Perumahan	78
2.3.14 Faktor-Faktor Geografis Dan Lingkungan Pada Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman	79
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	89
3.1 Gambaran Umum Mengenai Developer/Pengembang	89
3.1.1 Perum PERUMNAS Sebagai Developer Milik Pemerintah.....	91
3.1.2 PT Ciputra Development Tbk sebagai developer swasta perumahan besar.	96
3.2 Gambaran Umum Mengenai Pengadaan dan Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.	101
3.3 Penyalagunaan Fungsi Lahan Fasilitas Umum	103
3.4 Dampak Alih Fungsi Lahan Fasilitas Umum Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan.	115
BAB IV PENUTUP.....	121
4.1 Kesimpulan	121
4.2 Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA	123
LAMPIRAN	127