



**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

IBRAHIM SURYA

1210611086

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “ JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

2016



**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

IBRAHIM SURYA

1210611086

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “ JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

2016

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi / Tesis / Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Ibrahim Surya

NPM : 1210611086

Tanggal : 11 Februari 2016

Tanda Tangan



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ibrahim Surya
NPM : 1210611086
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis~~*)

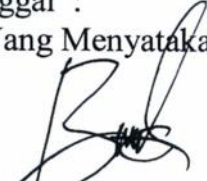
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**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 2016 TENTANG PENYERAHAN
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KOTA DEPOK)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal :
Yang Menyatakan


Ibrahim Surya



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Ibrahim Surya
NRP : 1210611086
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : (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 2016 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Oleh Pengembang Di Kota Depok)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Hendrawati Yuripersana, SH, MH, M.
Ketua

Siti Nurul Intan, SH, M.Kn

Anggota 1

Devi Kantini.R, SH, Sp.N, M.Kn

Anggota 2

Dwi Desi Yai Tarina, SH, MH

Dekan

Andriyanto Adhi Nugroho, SH, MH

Kaprogdi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian :

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

IBRAHIM SURYA

1210611086

Abstrak

Penelitian ini dilakukan di Kota Depok dengan sasaran penelitian pada Perumahan yang terdiri dari: perumahan milik pemerintah dan perumahan swasta. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia. Perumahan berkaitan erat dengan tanah dan bangunan yang disebut dengan properti. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan terhadap rumah akan meningkat dan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan. Oleh karena itu, muncul pembangunan perumahan sistem rumah susun. Pemenuhan kebutuhan akan rumah membuat banyak muncul perusahaan pembangunan perumahan yang disebut dengan developer dengan membangun perumahan sistem rumah susun. Pembangunan perumahan sistem rumah susun ini menjadi bisnis di bidang properti yang sangat menjanjikan. Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, developer tidak dapat melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum keterbangunan paling sedikit 40 % (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan. Ketentuan ini menjadi masalah bagi developer. Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana proses pengadaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari developer kepada Pemerintah Daerah, dan bagaimana tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam hal pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut. Berdasarkan Penelitian maka bahwa tidak terdapat aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum, penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang perumahan di Kota Depok. Namun terdapat aturan-aturan hukum yang mengharuskan pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman. Adapun pengelolaan oleh Pemda belum maksimal dikarenakan masih banyaknya developer yang belum menyerahkan fasos dan fasumnya sehingga pada akhirnya konsumen/user lah yang mengalami kerugian..

Kata Kunci : Fasilitas Sosial, Fasilitas Umum, Perumahan.

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

IBRAHIM SURYA

1210611086

Abstract

This research was conducted in City Depok targeted research on Housing consists of : government-owned housing and private housing. Residential are basic human needs and closely related to land and building which is called by property. Along with an increase in the number of people in Indonesia, hence the need for the houses will also increase and more land also required. Therefore appear apartment development home systems. The fulfillment of the needs of houses makes a lot of housing development companies appeared which is called the developer, by building housing system of apartment. The residential development business was into the business in the field of property that is very promising for the developer. But after the issuance of Act number 20 in 2011 about apartment, the developers could not perform a preliminary agreement which is binding sale and purchase agreements before the eligibility status of certainty of land ownership; ownership of the building permit (IMB); the availability of infrastructure, public utilities and facilities; the construction at least 40% (twenty percent); and things as promised. These conditions are certainly obstacles to company developer This study describes how the procurement process and the delivery of social facilities and public facilities from developers to local governments , and how the responsibility of Local Government in the management of these facilities Based on the research that there are no rules of engagement in the sale and purchase agreement (SPA) concerning the procurement and management of social facilities and public facilities , provision of social facilities and public facilities by housing developers in Depok . But there are rules of law that requires the procurement and management of social facilities and public facilities in residential areas and settlements. As for management by the Government is not maximized because there are still many developers who have not submitted social facilities and public facilities so that ultimately the consumer / user who suffered losses

Keywords : social facilities , public facilities , Residential

KATA PENGANTAR

Puji, Syukur serta Terima Kasih penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala Berkah dan Karunia-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan September 2015 ini, 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”** Di bawah bimbingan Hj. Devi Kantini R., SH, M. Kn. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S Siradj, M.Sc. Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak DR. Ali Zaidan, SH, M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Subur, SE, MM selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak DR. Suherman, SH, LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Dan selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selalu baik dan memberikan bimbingan akademik untuk Lokal B.
6. Bapak Heru Suyanto, SH, MH, selaku kepala jurusan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Bapak Andriyanto Adhi Nugroho, SH, MH, selaku Kepala Program Studi Strata I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta serta selaku Penguji Lembaga Skripsi penulis.
8. Yang terhormat Hj. Devi Kantini R., SH, M. Kn, selaku pembimbing dalam skripsi ini.

9. Kedua Orang Tua dan Keluarga tercinta penulis yang saya banggakan dan saya cintai ayahanda Bapak. H. Dasril Hasibuan, SH MSi, dan yang saya hormati dan saya cintai ibunda Ibu Hj. Reni Suherni SP, dan adik kandung penulis Mochamad Andi Mahatir dan Maharani Syarifah Putri dan Nenek saya Ny.Mursini. Terima Kasih untuk doa, semangat dan dukungannya, baik dukungan moril maupun materiil dan selalu mengingatkan dan menegur penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Kekasih tersayang Fildzah Asykurani SE, terimakasih atas dukungan kepada penulis dari awal sampai akhir perkuliahan selalu mendukung karir penulis dan selalu memberikan doa, semangat, support dan lainnya kepada penulis.
11. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah memberikan ilmu dan bantuan kepada penulis.
12. Sahabat penulis dan teman-teman penulis sampai penyusunan skripsi yaitu Mohammad D Rizaly /Ahong, William situmeang, Septora Ariatama, Gian Indra Lesmana , Hadi Kurnia, Andika Eka Putra, Frans Tumbuan, Miqdad Amaly, Wisnu Ramdoni, Julio Aron Simanjuntak, dan tentunya teman-teman satu angkatan penulis yaitu angkatan 2012 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
13. Dan terakhir terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan lagi satu persatu, yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya, civitas akademika dan bagi para pihak yang membutuhkan referensi kepustakaan hukum

Jakarta, Juli2016

Ibrahim Surya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Perumusan Masalah	4
I.3 Ruang Lingkup Penulisan.....	4
I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	5
I.6 Metode Penelitian	5
I.7 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYEDIAAN FASOS	
DAN FASUM.....	12
II.1 Tinjauan tentang Perumahan	12
II.2 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	22
II.3 Pengertian Kepastian Hukum	23
II.4 Tinjauan tentang Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum	24
II.5 Peraturan Daerah Kota Depok tentang Perumahan	37
II.6 Depok.....	43
II.7 Peraturan Daerah Kota Depok (PERDA)	49
BAB III ANALISA PUTUSAN DIREKTORAT MAHKAMAH AGUNG	
REPUBLIK INDONESIA NO. 62/PDT.G/2011/PN.DPK	51

III.1 a	Putusan Direktorat Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 62/PDT.G/2011/PN.DPK	51
b	Identitas Penggugat	54
III.2	Duduk Perkara	55
III.3	Dalam Eksepsi	57
III.4	Dalam Pokok Perkara	57
III.5	Tentang pertimbangan hukum	59
III.6	Dalam pokok perkara.....	63
III.7	Dalam konpensi	63
III.8	Mengadili	64
III.9	Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 62/PDT.G/ 2011/PN.DPK	65
BAB IV	ANALISIS PELAKSANAAN PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM SERTA AKIBAT HUKUMNYA	68
IV.1	Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	68
IV.2	Mekanisme Izin Mendirikan Bangunan di Kota Depok	76
IV.3	Akibat Hukum dari Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum	82
BAB V	PENUTUP	86
V.1	Kesimpulan	86
V.2	Saran	88
DAFTAR PUSTAKA		
RIWAYAT HIDUP		
BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI		
REVISI HASIL SIDANG KOMPREENSSIF/SKRIPSI		
KARTU MENTORING BIMBINGAN SKRIPSI		
LAMPIRAN		