

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM
PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS
UMUM DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR
1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

SKRIPSI

Oleh :

Zubaidi Ahmad Fajar

201710115140



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2021**

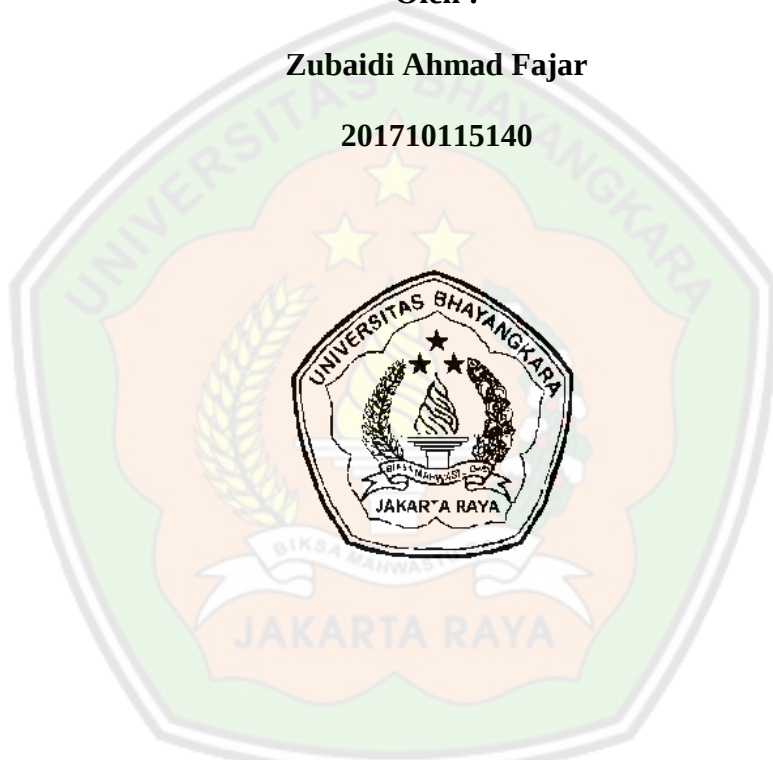
**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM
PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS
UMUM DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR
1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

SKRIPSI

Oleh :

Zubaidi Ahmad Fajar

201710115140



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul skripsi : Tanggung Jawab *Developer* Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

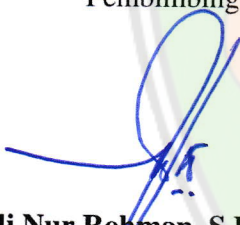
Nama Mahasiswa : Zubaidi Ahmad Fajar

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115140

Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

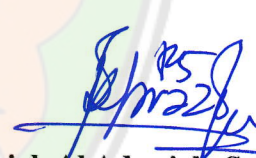
Bekasi, 3 Desember 2021
MENYETUJUI.

Pembimbing I


Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag

NIDN. 0315028702

Pembimbing II


Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si

NIDN. 0302057403

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tanggung Jawab *Developer* Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Nama Mahasiswa : Zubaidi Ahmad Fajar

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115140

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 25 November 2021

Bekasi, 3 Desember 2021

MENGESAHKAN

Ketua Penguji

: Adi Nur Rohman, S.HI., M.Ag

NIDN. 0315028702

Penguji I

: Sri Wahyuni, SH., MH

NIDN. 0322078304

Penguji II

: Elfirda Ade Putri, SH., MH

NIDN. 0306018804

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu hukum

Dekan

Fakultas Hukum

Clara Ignatia Tobing, SH., MH

NIDN/0314029002

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MH., MM

NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zubaidi Ahmad Fajar

NPM : 201710115140

TTL : Bekasi, 25 November 1997

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 6 Oktober 2021

Yang membuat pernyataan,



Zubaidi Ahmad Fajar

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zubaidi Ahmad Fajar
NPM : 201710115140
TTL : Bekasi, 25 November 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 6 Oktober 2021

Yang membuat pernyataan,



Zubaidi Ahmad Fajar

v

ABSTRAK

Zubaidi Ahmad Fajar. 201710115140. *Tanggung Jawab Developer dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.*

Pembangunan suatu perumahan yang dilakukan oleh *developer* wajib disertai dengan pembangun fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan. Karena pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan salah satu persyaratan yang dipenuhi *developer* agar ijin mendirikan perumahan dikeluarkan, maka pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan tanggung jawab *developer* yang harus dipenuhi. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai fasilitas sosial dan fasilitas umum dan konsekuensi yang diterima oleh pihak *developer* apabila tidak membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum. untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data primer dan sekunder yang terkumpul diolah, disajikan, dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduktif. Dari hasil penelitian yang dilakukan, dapat diketahui bahwa pengaturan mengenai pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selain itu terdapat juga di Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan juga terdapat dalam Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka pembangun fasilitas sosial dan fasilitas umum harus dilaksanakan, Jika tidak dilaksanakan akan timbul sebuah konsekuensi/akibat berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Konsekuensi yang diterima bisa berupa peringatan tertulis, pencabutan izin mendirikan bangunan, pencabutan izin usaha, perintah pembongkaran, hingga denda administratif yang akan diterima oleh pihak *developer*.

Kata Kunci : Fasilitas Sosial, Fasilitas umum, *Developer*

Abstrack

Zubaidi Ahmad Fajar. 201710115140. Developer Responsibility in the Provision of Social Facilities and Public Facilities Reviewed from Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas.

The construction of a housing that is carried out by the developer must be accompanied by the builder of social facilities and public housing facilities. Because the construction of social facilities and public facilities is one of the requirements met by developers for permits to be issued, the construction of social facilities and public facilities is the responsibility of developers that must be fulfilled. This research was conducted with the aim of knowing the legal arrangements regarding social facilities and public facilities and the consequences received by developers if they do not build social facilities and public facilities. To achieve these goals, research is conducted with a normative juridical approach using primary and secondary data collected processed, presented, and analyzed qualitatively using deductive thinking logic. From the results of the research conducted, it can be known that the arrangements regarding the construction of social facilities and public facilities are contained in Law No. 1 of 2011 on Housing and Residential Areas, in addition there is also in Government Regulation No. 14 of 2016 on the Implementation of Housing and Residential Areas, and also contained in Ministerial Regulation No. 9 of 2009 on Guidelines for The Delivery of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities Housing and Settlements in the Area. Based on these provisions, the construction of social facilities and public facilities must be implemented, if not implemented there will be consequences / consequences based on Law No. 1 of 2011 on Housing and Residential Areas. The consequences received can be in the form of written warnings, revocation of building permits, revocation of business licenses, demolition orders, to administrative fines that will be received by the developer.

Keywords: Social Facilities, Public Facilities, Developer

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN** guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Sholawat serta salam penulis panjatkan semoga senantiasa selalu dicurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW.

Dalam penulisan sripsi ini penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya khusus kepada bapak **Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag**, selaku Pembimbing I dan ibu **Rabiah Al Adawiyah, S.Ag., M.Si** selaku Pembimbing II atas kesediannya memberikan bimbingan dan petunjuk serta saran untuk kesempurnaan tulisan ini. Penulisan judul ini didasari atas ketertarikan mengenai permasalahan tanggung jawab *developer* terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi para pembaca, walaupun disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan.

Penulisan skripsi ini tidak akan berjalan tanpa bantuan serta dorongan dari banyak pihak, oleh karena itu dengan tulus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. H. Bambang Karsono, SH, MM., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Oti Handayani, SE, SH, MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Ayah saya Sabdana serta Ibu saya Marsiti.

6. Kakak saya Hestyningtyas Danayanti .
7. Teman-teman seperjuangan saya selama mengerjakan skripsi Friko Rumadanu, Aby Fathan , Nadya Soraya, Ika Ayu Rino bahani, Novri Tiodora Limbong, dan Reva dian Urbaningrum, Putri Oktavia Siburian, Miftahul Jannah, Muhammad Hilmi Arif, Muhammad Faisal Rakha, Maharani, Meylisna.
8. Abang dan kakak ku tersayang dan tercinta sekaligus senior yang selalu mensupport dan mendo'a kan saya dalam mengerjakan skripsi ini Bang Robi Christian Sinulingga, SH., Mas Bimantoro Dwi Admojo, SH, Rico Prabowo.
9. Teman-teman ku tersayang dan tercinta yang selalu mensupport dan memotifasi saya dalam mengerjakan skripsi ini Ahmad Surya, Muhammad Syahrul Ramadhan, William Pahala Siregar SH., Rivalta Trasta Amanda SH., Rafika Beeril Febiola Rico, Fransisca Selly Tribuana SH., Maysaroh SH., Sabila Mukmilatul Rizqi SH, Reza Febiyanti SH. Ahmad Meidona Reformasi SH, Aprilia Ningrum ST., Citra Melinda S.Pi., Refsiyanti Hayyu SE. Windhi Nur Isnaini, Miftah Ruysda Nabila, Dania Mulya Ramadhanti. Anggit ferdy, Dihan Dharmawan, Azhar Ariya Pratama, Rifky Kurniawan, Waode Winda, Fajar, Amanda Syahadati.
10. Adik-adik ku tersayang dan tercinta yang selalu mensupport dan memotifasi saya dalam mengerjakan skripsi ini Wais Abdul Gani Putra, Rahman Al Iksan, Adhistry, Erika, Abizal, Fauzan.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Bila ada kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya. Akhir kata penulis memanjatkan doa dan puji kehadiratNya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Bekasi, 6 Oktober 2021



Zubaidi Ahmad Fajar
NPM. 201710115140

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Rumusan Masalah	6
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1. Tujuan penelitian	7
1.4.2. Manfaat penelitian	7
1.5. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran	8
1.5.1. Kerangka teori	8
1.5.2. Kerangka konseptual	13
1.5.3. Kerangka pemikiran	16
1.6. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1. Pengembang atau <i>Developer</i>	18
2.1.1. Pengertian Pengembang atau <i>Developer</i>	18
2.1.2. Hak dan Kewajiban Pengembang atau <i>Developer</i>	18

2.2. Perjanjian.....	20
2.2.1. Pengertian Perjanjian	20
2.2.2. Syarat Sahnya Sebuah Perjanjian	21
2.2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	23
2.2.4. Unsur dari Perjanjian.....	26
2.2.5. Pelaksanaan Perjanjian.....	28
2.3. Tanggung Jawab.....	28
2.3.1. Pengertian Tanggung Jawab	28
2.3.2. Prinsip-Prinsip Tanggung jawab	30
2.3.3. Jenis-jenis Tanggung Jawab.....	32
2.4. Perlindungan Konsumen	35
2.4.1. Pengertian Konsumen.....	35
2.4.2. Asas-Asas Dalam Perlindungan Konsumen	37
2.4.3. Hak dan Kewajiban Konsumen	38
2.4.4. Tujuan Dari Perlindungan Konsumen	39
2.5. Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	40
2.5.1. Pengertian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum	41
2.5.2. Macam-macam Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	42
2.5.3. Tujuan Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1. Jenis Penelitian	47
3.2. Pendekatan Penelitian.....	50
3.3. Sumber Bahan Hukum	52
3.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	53
3.5. Metode Analisis Bahan Hukum.....	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
4.1. Pengaturan Mengenai Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Bagi <i>Developer</i> Perumahan	55

4.1.1. Syarat Pembangunan Perumahan	56
4.1.2. Pembangunan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum	60
4.2. Konsekuensi yang diterima <i>Developer</i> apabila tidak membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum	67
4.2.1. Kewajiban <i>developer</i> Perumahan Dalam Pembangunan Fasilitas Sosial dan Fasilitas umum	67
4.2.2. Bentuk Nyata <i>Developer</i> tidak Membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum	69
4.2.3. Akibat Hukum yang diterima <i>Developer</i> Apabila Tidak membangun Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	77
5.1. Kesimpulan.....	77
5.2. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79
RIWAYAT HIDUP PENULIS	85



DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
UUD	Undang-Undang Dasar
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UU	Undang-Undang
PT	Perseroan Terbatas
PERMEN	Peraturan Menteri
PP	Peraturan Pemerintah
BPSK	Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hidup itu penuh keajaiban kalau kamu menjalaninya dengan senyuman dan rasa syukur, kamu tidak akan menderita kalau kamu percaya ini semua adalah bagian dari rencananya”

Karya ini penulis persembahkan untuk :

Ayah, Ibu, Kakak, serta saudara-saudara ku tersayang yang selalu mendukung saya dan menjadi alasan saya untuk semangat menyelesaikan karya skripsi saya ini.