

# PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN

**Rizaldi Adiwira Mardi Putra**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jalan MT. Haryono No. 169 Malang 65145, Telp/Fax: (0341) 553898/566505  
Email: zaldi\_mp@yahoo.com

## **Abstract**

*To build a housing, must have a plan in advance in accordance with the provisions of Law No. 1 of 2011 on Housing and Settlement Region. The purpose of this paper is to investigate the implementation and barriers in Article 1, Article 47, and Article 144 of Law No. 1 of 2011 on Housing and Area This research method included in the study of law with the kind of empirical juridical, this study focused on the implementation of the mandate the law of the phenomena that occur at the site of research, namely the Housing Wilis Indah I Kediri. This study uses a sociological juridical approach. Legally this research focused on Law No. 1 of 2011 on Housing and Settlement Region, while sociologically, this research focused on assessing the implementation of the study sites, namely Housing Wilis Indah I Kediri. Location of the research carried out in the Housing Wilis Indah I Kediri. Samples were visible Sabhara Police Resort Kota Kediri, Section Land Rights and Land Registration Office of the City of Kediri, Chairman of RT Housing Wilis Indah I Kediri. Based on the fact, that the implementation of Law No. 1 of 2011 has not been implemented, and not yet implemented the delivery of social amenities to the government, and there are obstacles in the rules factors, factors apparatus, and community factors.*

**Key words:** *housing, residential area, social facilities*

## **Abstrak**

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan dan hambatan dalam Pasal 1, Pasal 47, dan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Metode penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum dengan jenis penelitian yuridis empiris, penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan dari amanat Undang-undang tersebut terhadap fenomena yang terjadi di lokasi penelitian, yaitu Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang pelaksanaannya di lokasi penelitian, yakni Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Lokasi penelitian dilakukan di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Sampel penelitian adalah Kasat Sabhara Kepolisian Resort Kota Kediri, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri, Ketua RT Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Berdasarkan

kenyataan, bahwa pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 belum dilaksanakan, dan belum dilaksanakan penyerahan fasilitas sosial kepada pemerintah, serta terdapat hambatan dalam faktor aturan, faktor aparat, dan faktor masyarakat.

**Kata kunci:** *perumahan, pemukiman, fasilitas sosial*

### **Latar belakang**

Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188) untuk selanjutnya disebut UU PKP menyatakan bahwa:

*“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”.*

Terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum menurut Pasal 1 UU PKP adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, yang disebutkan di dalam Pasal 1 huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah untuk selanjutnya disebut PMDN 1/1987, yang terdiri dari bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah antara lain: 1) Pendidikan; 2) Kesehatan; 3) Perbelanjaan dan niaga; 4) Pemerintahan dan pelayanan umum; 5) Peribadatan; 6) Rekreasi dan kebudayaan; 7) Olahraga dan lapangan terbuka; dan 8) Pemakaman Umum.

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kaveling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial, sebagaimana yang terjadi di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, yang seharusnya bidang tanah yang bersangkutan diperuntukkan bagi fasilitas sosial (sesuai site plan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri), tetapi digunakan sebagai bangunan pribadi (rumah hunian) oleh warga yang membeli bidang tanah yang bersangkutan.

Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, adalah salah satu perumahan yang terletak di Kota Kediri yang memiliki luas kurang lebih 80.000m<sup>2</sup>, yang dibangun sebagai

kawasan perumahan oleh pihak Perum Perumnas. Sebagaimana seharusnya yang merupakan kawasan perumahan yang harus memiliki sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial. Menurut Pasal 47 UU PKP bahwa :

*“prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Pada tahun 2013 lalu tepatnya pada bulan September, muncullah permasalahan di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, yakni adanya warga yang ingin mendirikan bangunan (rumah hunian) di atas tanah fasilitas sosial, tetapi mendapat penolakan dari warga perumahan yang bersangkutan. Warga tersebut telah sah sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik dan telah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas bidang tanah yang bersangkutan.

Warga perumahan Wilis Indah, Kota Kediri, Jatim menolak rencana pembangunan rumah hunian di tanah fasilitas sosial (fasos). Penolakan tersebut dikarenakan tidak sesuai site plan, peruntukan lahan fasos tersebut untuk kios dan bukan perumahan. Tuntutan warga tersebut disampaikan warga dalam dialog dengan pemilik tanah. Meski pembangunan masih dalam tahap pondasi, namun warga tetap mempermasalahkan karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal. “Pondasi untuk perumahan ini tentunya tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Ini jelas tidak sesuai peruntukan fasos”, tegas salah seorang warga.<sup>1</sup>

Tanah fasilitas sosial yang berada di Perumahan Wilis Indah I tersebut sesuai dengan perencanaan pembangunan adalah tanah yang seharusnya dikelola oleh Pemerintah Daerah yang peruntukannya sebagai Kios, dengan tujuan untuk digunakan bersama dan dimanfaatkan bersama.

Padahal penyalahgunaan fungsi fasilitas sosial di luar fungsinya telah diatur di dalam Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa:

*“Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, dilarang mengalih fungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya”.*

---

<sup>1</sup>Redaksi Lensa Indonesia, “Warga Wilis Indah Kediri Tolak Pembangunan Diatas Fasum”, <http://www.lensaIndonesia.com/2013/09/25/warga-wilis-indah-kediri-tolak-pembangunan-diatas-fasum.html>, diakses 24 Januari 2016.

Pasal 162 UU PKP menyatakan bahwa:

*“Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang mengalih fungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum di luar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144”.*

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pasal 1, Pasal 47, dan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri?
2. Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pasal 1, Pasal 47, dan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri?

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis empiris, penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan dari amanat Undang-undang tersebut terhadap fenomena yang terjadi di lokasi penelitian, yakni Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Sedangkan, secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan sosiologi hukum. Artinya pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma bekerja di dalam masyarakat. Selain itu dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum, pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajeg, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.

Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang pelaksanaannya di lokasi penelitian, yakni Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

Lokasi penelitian dilakukan di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, dengan pertimbangan bahwa di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri memiliki luas kurang lebih seluas 80.000 meter persegi ( 4 hektar ).

Dengan luas tersebut, sebanding dengan jumlah penduduk yang tinggal di Perumahan tersebut diharapkan dapat terpenuhi pula fasilitas umum, fasilitas sosial, dan ruang terbuka hijau yang ada di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

## **Pembahasan**

### **A. Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri**

#### **1. Pelaksanaan Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri**

Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188) untuk selanjutnya disebut UU PKP yang menyatakan bahwa:

*“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”.*

Mempertimbangkan jumlah warga yang tinggal di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, seharusnya prasarana, sarana, dan utilitas umum di Perumahan tersebut dapat terpenuhi, guna menciptakan suasana hunian yang aman, nyaman, dan tentram. Namun, pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri tidak sesuai dengan yang terjadi di lapangan. Berdasarkan Site Plan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, masih banyak fasilitas sosial yang belum terpenuhi.

*“seharusnya bidang tanah kosong di depan rumah kami ini dibangun suatu fasilitas sosial yang peruntukannya sebagai tempat pendidikan dan perbelanjaan (kios), namun sampai saat ini belum dibangun”* tegas Ketua RT Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RT Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri bahwa terdapat suatu bidang tanah kosong yang diperuntukkan sebagai fasilitas sosial yaitu sebagai kawasan pendidikan serta kawasan perbelanjaan (kios), dalam hal ini pemenuhan fasilitas sosial di Perumahan tersebut belum terpenuhi sehingga bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Site Plan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri bahwa terdapat suatu bidang tanah yang diperuntukkan sebagai Perbelanjaan (Kios), namun hingga saat ini

berdasarkan data yang diperoleh penulis dengan melihat langsung ke lokasi Perumahan tersebut dan dengan melakukan wawancara langsung dengan Ketua RT Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, bahwa belum dipenuhinya fasilitas sosial yang telah tertera secara jelas di dalam Site Plan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri. Hal ini tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1 huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah untuk selanjutnya disebut PMDN 1/1987 yang menyatakan bahwa :

*“Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:*

- 1. Pendidikan;*
- 2. Kesehatan;*
- 3. Perbelanjaan dan niaga;*
- 4. Pemerintahan dan pelayanan umum;*
- 5. Peribadatan;*
- 6. Rekreasi dan kebudayaan;*
- 7. Olahraga dan lapangan terbuka.*
- 8. Pemakaman Umum.”*

Belum terpenuhinya fasilitas sosial yang dibangun oleh Pihak Perumnas yang ada di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri tentunya bertentangan dengan tujuan diselenggarakannya perumahan dan pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, ketentuan tersebut terdapat di dalam Pasal 3 UU PKP, yang menyatakan bahwa :

*“Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:*

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;*
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;*
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;*

- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;*
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan*
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.”*

Akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak memberikan fasilitas sosial sebagaimana fungsinya. Dalam Pasal 151 UU PKP, secara tegas memberikan perlakuan “khusus” kepada badan hukum dimana terhadap pelanggar yang berbentuk badan hukum akan dikenakan pelanggaran terhadap ketentuan – ketentuan yang ada dalam UU PKP, yaitu :

*”Pasal 151*

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).*
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”*

Selain itu, juga tidak terpenuhinya asas-asas berdasarkan Pasal 2 UU PKP, yang menyatakan bahwa Perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas :

- Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- Asas keadilan dan pemerataan adalah suatu landasan negara hasil pembangunan benar-benar kawasan yang bisa dinikmati oleh penghuni.
- Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum

antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, dan perizinan.

Dikaji dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821) bahwa Perum Perumnas telah menyalahi aturan yang sesuai dengan Pasal 8 huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821) :

*“(1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:*

*a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;”*

Sesuai dengan substansi dari isi pasal tersebut, pengurus yang bertanggung jawab pada Perum Perumnas dapat dikenai sanksi sesuai dengan pasal 62 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821) :

*“(1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2) dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).”*

## **2. Pelaksanaan Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri**

Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri merupakan kawasan perumahan yang harus memiliki sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial. Menurut Pasal 47 UU PKP bahwa:

*“prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Berdasarkan data yang diperoleh dengan wawancara langsung pada pihak BPN Kota Kediri, bahwa pihak Perumnas belum menyerahkan fasilitas sosial sesuai dengan Site Plan dalam pembangunan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

Proses pengadaan, aspek dalam pengawasan dan pengendalian fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan wilis dimulai dengan tahap perencanaan, pada tahap ini

meliputi izin lokasi, izin perencanaan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta bagaimana status tanah tempat fasilitas sosial direncanakan. Aspek pengawasan pada tahap perencanaan saat pengembang mengajukan izin pembangunan kompleks perumahan merupakan tahap pengendalian awal. Pengendalian ini diharapkan nantinya dalam tahap pembangunan dapat sesuai dengan apa yang diajukan sesuai dengan rencana/perizinan yang didapat.

*“selanjutnya setelah dilakukan proses pengurusan administrasi maka dilanjutkan pada tahap pembangunan yang mana pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas-fasilitasnya sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana proyek yang telah disetujui.”<sup>2</sup>*

*Untuk menghindari suatu kejanggalan yang seharusnya tidak terjadi pada proses tahapan yang sudah diberikan secara administrasi kepada pihak pemerintah maka perlu pengawasan agar peran pemerintah daerah dalam mengawasi pembangunan pengadaan fasilitas umum ini tidak asal asalan, yaitu sesuai dengan apa yang dijanjikan kepada pihak konsumen (Penghuni). (Site plan) Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini dilaksanakan oleh dinas PU dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari.<sup>3</sup>*

Berkaitan dengan proses tahapan selanjutnya yaitu tahapan pada Pemerintah Daerah adapun penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman ke Pemerintah Daerah. Penyerahan yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, sarana dan utilitas umum berupa tanah dan bangunan dalam bentuk asset. Tata cara penyerahan tanah fasilitas sosial diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

<sup>3</sup> Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

### 3. Pelaksanaan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri

Proses perubahan tanah fasilitas sosial menjadi tanah milik pribadi, bahwa berdasarkan kajian yang didapatkan di lapangan penulis mengkaitkan dengan isi Pasal 144 UU PKP menyatakan bahwa:

*“Badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan fasilitas umum diluar fungsinya.”*

Berdasarkan data yang diperoleh penulis, bahwa ada suatu bidang tanah yang peruntukannya sebagai fasilitas sosial namun bertentangan dengan yang terjadi di lapangan, bahwa tanah tersebut akan dibangun sebagai rumah hunian oleh salah seorang warga. Berdasarkan hasil temuan penulis bahwa yang dilakukan pengembang saat proses pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Kediri menyatakan :<sup>4</sup>

*“Dalam pembuatan sertifikat tanah kavling yang terdapat di perumahan wilis tersebut saya (Pihak BPN) tidak mengetahui bahwa dalam site plan tanah tersebut untuk fasilitas sosial, karena site plan tidak dilampirkan dalam berkas pendaftaran tanah.”*

Berdasarkan data yang diperoleh dengan wawancara pada Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri, Pihak Perumnas belum melaksanakan pembangunan fasilitas sosial di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, tanah yang difungsikan sebagai fasilitas sosial tersebut dijual kepada orang lain, namun dalam penyertaan dokumen ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri, pihak Perumnas tidak melampirkan Site Plan pembangunan Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

Akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak memberikan fasilitas sosial sebagaimana fungsinya. Dalam Pasal 162 UU PKP, secara tegas memberikan perlakuan “khusus” kepada badan hukum dimana terhadap pelanggar yang berbentuk badan hukum selain dikenakan pidana penjara, badan hukum akan dikenakan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang, terkait pelanggaran terhadap ketentuan – ketentuan yang ada dalam UU PKP, diantaranya:<sup>5</sup>

- Pasal 162 UU PKP

---

<sup>4</sup>Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

<sup>5</sup> Penjelasan umum undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman.

*“(1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:*

*a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;”*

Berdasarkan substansi pasal di atas, sudah jelas selama ini pihak pengembang yang merubah fasilitas sosial yang disediakan untuk penghuni perumahan wilis indah menjadi milik pribadi, secara administrasi sudah melanggar hukum yang bertentangan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188).

Berdasarkan substansi pasal di atas, sudah jelas selama ini pihak pengembang yang merubah fasilitas sosial yang disediakan untuk penghuni perumahan wilis indah menjadi milik pribadi, secara administrasi sudah melanggar hukum yang bertentangan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188).

Tindak pidana korporasi adalah tindak pidana yang bersifat organisatoris. Namun, jika korporasi dinyatakan bersalah, maka Direksi dapat dikenakan sanksi pidana. Hal ini disebabkan tindakan korporasi merupakan tanggung jawab penuh Direksi. Dikaji dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821) bahwa Perum Perumnas telah menyalahi aturan yang sesuai dengan Pasal 8 huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821):

*“(1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:*

*a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;”*

Sesuai dengan substansi dari isi pasal tersebut, pihak pengurus penanggung jawab Perum Perumnas dapat dikenai sanksi sesuai dengan pasal 62 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (TLN No. 3821):

*“(1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2) dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5*

*(lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).”*

### **B. Hambatan-hambatan yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pasal 1, Pasal 47, dan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri**

Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto,<sup>6</sup> adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

- 1) Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang).
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

#### **1. Faktor Aturan atau Hukum**

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, sudah tertera secara jelas bahwa tanah yang difungsikan sebagai fasilitas sosial harus segera diserahkan kepada Pemerintah. Namun, dalam tata cara penyerahan tidak diatur secara jelas jangka waktu penyerahan fasilitas sosial dari Perum Perumnas kepada Pemerintah Daerah.

Ketentuan mengenai tata cara penyerahannya diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa:

*“(1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, meliputi:*

- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;*
- b. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;*

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 08.

- c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;*
  - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan*
  - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.*
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b, meliputi:*
- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;*
  - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;*
  - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;*
  - d. prasarana, sarana; dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;*
  - e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf e, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;*
  - f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta;*
  - g. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;*
  - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan*
  - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.*

*(3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c, meliputi:*

- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.*
- b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);*
- c. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan*
- d. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.”*

Akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak menyerahkan fasilitas sosial sebagaimana fungsinya. Dalam UU PKP, secara tegas memberikan perlakuan “khusus” kepada badan hukum dimana terhadap pelanggar yang berbentuk badan hukum, terkait pelanggaran terhadap ketentuan – ketentuan yang ada dalam UU PKP, diantaranya :<sup>7</sup>

- Pasal 151 UU PKP

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

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

- Pasal 162 UU PKP

*“(1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:*

---

<sup>7</sup> Penjelasan umum Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Pemukiman*.

a. *mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;*”

## **2. Faktor Petugas atau Aparat Negara**

Berdasarkan data yang diperoleh penulis, bahwa ada suatu bidang tanah yang peruntukannya sebagai fasilitas sosial namun bertentangan dengan yang terjadi di lapangan, bahwa tanah tersebut akan dibangun sebagai rumah hunian oleh salah seorang warga. Berdasarkan hasil temuan penulis bahwa yang dilakukan pengembang saat proses pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Kediri menyatakan : <sup>8</sup>

*“Dalam pembuatan sertifikat tanah kavling yang terdapat di perumahan wilis tersebut saya (Pihak BPN) tidak mengetahui bahwa dalam site plan tanah tersebut untuk fasilitas sosial, karena site plan tidak dilampirkan dalam berkas pendaftaran tanah.”*

Proses perubahan tanah fasilitas sosial menjadi tanah milik pribadi, bahwa berdasarkan kajian yang didapatkan di lapangan penulis mengkaitkan dengan isi Pasal 144 UU PKP menyatakan bahwa :

*“Badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan fasilitas umum diluar fungsinya.”*

Berdasarkan analisis penulis dikaitkan dengan teori hukum perjanjian, Bahwa dalam perjanjian ada syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah, dalam KUH Perdata pasal 1320 ada 4 unsur yang menjadi syarat sahnya.<sup>9</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Syarat antara nomor satu dan nomor dua merupakan syarat subjektif, karena hal tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hukum adapun syarat yang nomor tiga dan nomor empat merupakan syarat objektif yang harus dipenuhi sebagian objek perjanjian dari semua syarat di atas menjadi kualitas sebuah perjanjian, hal tersebut

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

<sup>9</sup> Komariah, *“Hukum Perdata”*, (Malang: UMM University, 2002). hlm. 175-177.

jika dalam perjanjian dari syarat subjektifnya tidak memenuhi maka bisa dibatalkan dengan permintaan kepada hakim, dan selanjutnya jika dalam perjanjian tersebut syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada sebuah perjanjian.<sup>10</sup>

Artinya kepemilikan tanah atas perubahan dari tanah fasilitas sosial menjadi tanah milik pribadi tidak sah. Karena objek yang dijadikan untuk mendapatkan hak yang dilampirkan kepihak Badan Pertanahan Nasional setempat tidak sesuai dengan site plan perumahan.

*“ Tidak ada suatu pernyataan secara tertulis yang di berikan oleh pihak pengembang/developer perumahan wilis indah yang diberikan kepada Badan pertanahan Nasional (BPN) sehingga pihak BPN mengeluarkan/menerbitkan suatu hak’<sup>11</sup>*

Mengutip dari pernyataan pihak Badan Pertanahan Nasional kota Kediri. Bahwa penghuni atau warga perumahan wilis indah diberi solusi untuk membuat petisi atau notulen yang nantinya agar disuratkan kepada pihak kantor pertanahan nasional (BPN), selanjutnya pihak BPN akan melakukan pemblokiran terhadap tanah yang seharusnya menjadi fasilitas umum beralih menjadi milik pribadi.<sup>12</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas memberikan suatu gambaran bahwa selama ini yang dilakukan oleh pihak pengembang tidak bisa memberikan alas hak yang sesuai dengan hukum hak kepemilikan yang tercantum dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 26 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960. Sehingga pihak-pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan permohonan kepada pihak pengembang/developer untuk menggunakan tanah fasilitas sosial tersebut sesuai dengan site plan yang dijanjikan kepada pihak penghuni/ warga perumahan wilis.

---

<sup>10</sup>PNH Simanjuntak, “*Pokok-pokok Hukum Perdata di Indonesia*”, (Jakarta: Djambatan, 2009) hlm. 334.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Sugeng Rudiono, (Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Kediri), 20 Maret 2016.

### 3. Faktor Fasilitas

Tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Menurut Soerjono Soekanto<sup>13</sup>, elemen-elemen tersebut adalah :

- 1) Prasarana yang telah ada apakah terpelihara dengan baik.
- 2) Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
- 3) Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.
- 4) Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.
- 5) Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
- 6) Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.

Berdasarkan wawancara langsung dengan pihak Kepolisian resort Kota Kediri bahwa :

*“dalam melakukan penyelidikan, terdapat beberapa fasilitas yang menunjang dalam melaksanakan penegakan hukum, diantaranya mobil patroli, komputer untuk membuat Berita Acara Penyelidikan. Saya rasa tidak ada masalah dalam penyediaan fasilitas yang dapat kami gunakan dalam melaksanakan penyelidikan terkait permasalahan tanah fasilitas sosial di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.”<sup>14</sup>*

Sesuai dengan pernyataan dari Kepolisian Kota Kediri, bahwa tidak ada hambatan yang terjadi dalam penyediaan fasilitas yang mendukung dalam melaksanakan penyelidikan terkait permasalahan tanah fasilitas sosial yang ada di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

Namun, dalam hal ini, pihak Kepolisian masih menunggu kerja sama dari pihak penanggung jawab Perum Perumnas untuk dapat menyelesaikan tahap penyelidikan terkait permasalahan tanah fasilitas sosial di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri.

### 4. Faktor Masyarakat (Budaya)

Berdasarkan data yang diperoleh, sudah jelas selama ini pihak pengembang yang merubah fasilitas sosial yang disediakan untuk penghuni perumahan wilis indah menjadi milik pribadi, secara administrasi sudah melanggar hukum yang bertentangan dengan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 82.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bapak AKP Supriyanto, Kasat Sabhara Kepolisian Resort Kota Kediri, 20 Maret 2016.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188).

Tanah yang difungsikan sebagai fasilitas sosial seharusnya dibangun sesuai dengan fungsinya, bukan diperjualbelikan kepada orang lain. Dalam faktor hambatan ini, bahwa pemilik tanah yang seharusnya difungsikan sebagai fasilitas sosial tersebut awam hukum atau tidak faham mengenai hukum.

Mengutip Teori kepastian hukum menurut Peter Marzuki mengandung dua makna:

*“pertama, adanya suatu aturan yang berlaku bagi umum yang bertujuan untuk membuat individu memahami perbuatan apa yang dapat dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan, kedua, keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah dengan hadirnya peraturan yang berlaku secara umum dari pemerintah maka setiap individu akan mengerti beban apa yang dapat diberikan oleh Pemerintah/Negara kepada individu. Kepastian hukum tidak hanya dipandang sebagai undang-undang akan tetapi adanya koneksitas putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya dalam kasus yang sama”*.<sup>15</sup>

Berdasarkan teori diatas, untuk menjamin kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan transaksi baik perorangan dengan perorangan, ataupun instansi dengan perorangan. Harus jelas aturan hukum yang menjadi pedoman dalam melakukan hubungan hukum sehingga asas dalam hukum perjanjian menjadi hal penting bagi pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian. Sehingga perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi mereka yang melakukan perikatan.

Penyerahan sarana, prasarana lingkungan, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas kelangsungannya, baik pembiayaan atau pemeliharaan. Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan Pemerintah Daerah. Selanjutnya apabila ada pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat yang ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk keperluan

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

melanjutkan pembangunan perumahannya, seperti diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri pasal 22 ayat (3) Nomor 9 Tahun 2009.

### **Simpulan**

Tanpa mengurangi kadar kekritisannya mengingat kebijakan ini melibatkan berbagai aparat berwenang yang berperan dalam pelaksanaannya.

Selanjutnya berdasarkan hasil analisis pada bab pembahasan dan hasil penelitian sebagaimana dituliskan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan Pasal 1, Pasal 47, dan Pasal 144 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (LN 2011/ 7; TLN NO. 5188) di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri belum dilaksanakan, dikarenakan pihak Perumnas belum menyerahkan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah setempat.
2. Faktor-faktor hambatan dalam pelaksanaan penyediaan fasilitas sosial di Perumahan Wilis Indah I Kota Kediri, diantaranya adalah :
  - a) Faktor Aturan / Hukum : dalam tata cara penyerahan fasilitas sosial dari Perumnas kepada Pemerintah Daerah tidak mengatur secara jelas mengenai tenggang waktu penyerahannya.
  - b) Faktor Aparat / Penegak Hukum : belum ada upaya lanjut yang dilakukan oleh Kepolisian Kota Kediri dalam penyelidikan permasalahan tanah fasilitas sosial di perumahan.
  - c) Faktor Fasilitas : tersedianya sarana atau fasilitas yang dapat dimanfaatkan oleh Kepolisian Kota Kediri dalam hal melaksanakan penegakan hukum.
  - d) Faktor masyarakat/budaya: masyarakat yang membeli tanah yang diperuntukkan sebagai fasilitas sosial, hambatan yang terjadi dalam hal ini disebabkan karena kurangnya pemahaman mengenai hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

- Achmad, Ali. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2009.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1998.
- Marwan, Effendy. *Teori Hukum Dari Perspektik Kebijakan, Perbandingan Dan Harmonisasi Hukum Pidana*. Jakarta: Referensi ME Centre Group, 2014.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Marzuki, Peter. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. *Pedoman Penyusunan Proposal Penelitian dan Penulisan Tesis dan Disertasi*. 2013.
- R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.
- Raharjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologi*. Bandung: Sinar Baru, 1983.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Pemukiman Perumahan*.
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang *Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Atas Tanah*.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang *Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah*.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang *Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah*.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.

#### **Naskah Internet**

Redaksi Lensa Indonesia. “Warga Wilis Indah Kediri Tolak Pembangunan di Atas Fasum”. <http://www.lensaIndonesia.com/2013/09/25/warga-wilis-indah-kediri-tolak-pembangunan-diatas-fasum.html>. Diakses 24 Januari 2016.