

**PRINSIP HUKUM PERUMAHAN BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten
Situbondo)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh:

HAFIDUL FIQRI

201810110311602

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2025

LEMBAR PENGESAHAN

PRINSIP HUKUM PERUMAHAN BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Diajukan Oleh:

HAFIDUL FIQRI

201810110311602

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

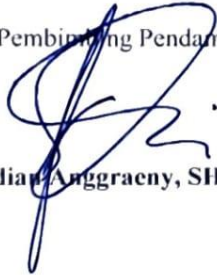
Pada, Sabtu 15 Februari 2025

Pembimbing Utama,



Sofyan Arief, SH., M.Kn

Pembimbing Pendamping,



Isdian Anggraeny, SH., MKn

Dekan,



Isdian Anggraeny, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SURAT PENGESAHAN

SKRIPSI

Disusun oleh:

HAFIDUL FIQRI

201810110311602

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Sabtu 15 Februari 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sofyan Arief, SH., M.Kn
Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn
Penguji I : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH
Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : HAFIDUL FIQRI

NIM : 201810110311602

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PRINSIP HUKUM PERUMAHAN BERSUBSIDI DALAM PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Adalah karya saya dan 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 ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 30 April 2025



ABSTRAKSI

Nama : Hafidul Fiqri
Nim : 201810110311602
Judul : Prinsip Hukum Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
Pembimbing : 1. Sofyan Arief, SH., M. Kn
2. Isdian Anggraeny, S.H.,MKn

Perumahan bersubsidi di Indonesia merupakan salah satu inisiatif pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah memiliki kewajiban untuk menyediakan rumah yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat, termasuk MBR. Program ini juga didukung oleh kebijakan pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang memberikan subsidi bunga kredit, serta Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) yang membantu masyarakat membangun atau merenovasi rumah mereka. Menganalisis pelaksanaan prinsip-prinsip hukum yang mengatur perumahan bersubsidi dan Mengidentifikasi upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Situbondo terhadap banyaknya perumahan bersubsidi yang tidak sesuai dengan sasaran di wilayah Kabupaten Situbondo. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang berfokus pada fakta dan data yang dikumpulkan dari realitas yang ada, dan bertujuan untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan penelitian berdasarkan bukti nyata. Hasil penelitian ini pelaksanaan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 di Kabupaten Situbondo telah memberikan dampak positif bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun masih menghadapi tantangan keterbatasan lahan, distribusi hunian, dan anggaran, dengan upaya penanganan melalui regulasi ketat dan pengawasan terpadu

Kata Kunci : Perumahan bersubsidi, Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

ABSTRACT

Name : Hafidul Fiqri
Nim : 201810110311602
Title : *Legal Principles of Subsidized Housing in the Perspective of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas.*
Supervisor : 1. Sofyan Arief, SH,. M. Kn
2. Isdian Anggraeny, S.H.,MKn

Subsidized housing in Indonesia is one of the government's initiatives to provide decent and affordable housing for low-income people (MBR). Based on Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, the government has an obligation to provide decent housing for all levels of society, including MBR. This program is also supported by financing policies such as the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) which provides credit interest subsidies, as well as Self-Help Housing Stimulus Assistance (BSPS) which helps people build or renovate their homes. Analyze the implementation of legal principles governing subsidized housing and Identify efforts made by the Situbondo Regency government against the many subsidized housing that are not in accordance with the targets in the Situbondo Regency area. This study uses an empirical legal research type that focuses on facts and data collected from existing realities, and aims to test hypotheses or answer research questions based on real evidence. The results of this study, the implementation of Article 3 of Law Number 1 of 2011 in Situbondo Regency has had a positive impact on low-income communities, although they still face challenges of limited land, housing distribution, and budget, with handling efforts through strict regulations and [integrated supervision.

Keywords: Subsidized housing, Low-income communities (MBR), Law Number 1 of 2011

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb. Alhamulillahirobbil'alamin dan rasa syukur adalah kata yang pantas untuk penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini **“Prinsip Hukum Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman(Studi Kasus di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Situbondo).**

Penulisan tugas akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Malang. Selain itu, tugas akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca maupun penulis dalam hal menghasilkan karya penulisan yang berguna sebagai pengetahuan dalam ilmu hukum.

Selama menyusun skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan terbatasnya pengalaman maupun penguasaan ilmu hukum, namun demikian berkat bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu, membimbing, dan melancarkan penulis, baik berupa tenaga, ide, do'a, maupun gagasan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang berkat rahmat dan ridho-Nyalah sehingga tugas akhir ini dapat penulis selesaikan.
2. Secara khusus penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua saya tercinta yakni Bapak Hadjari dan Ibu Siti Zubaidah yang menjadi alasan penulis untuk bersemangat dalam menyelesaikan studi, selalu mendoakan, memberikan motivasi, dukungan, semangat, dan doa yang tiada hentinya yang sangat berpengaruh terhadap diri penulis selama

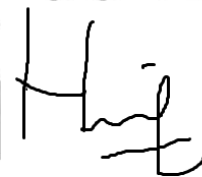
menyelesaikan tugas akhir ini yang sudah mengasuh, mengasihi, dan menyayangi penulis sedari kecil hingga saat ini.

3. Keluarga penulis, Kakak Ilyasa yang memberikan doa, memberi semangat dan motifasi tersendiri bagi penulis untuk menyelesaikan studi.
4. Bapak Prof. Dr. Nazaruddin Malik, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Bapak Prof. Dr. Tongat S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Bapak Bayu Dwi Widdy Jatmiko, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan 1, Ibu Ratri Novita Erdianti, S.H., M.H selaku Wakil Dekan 2, dan Bapak Said Noor Prasetyo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
7. Ibu Cholidah, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
8. Bapak Sofyan Arief, SH., M. Kn Pembimbing I dan Isdian Anggraeny, S.H.,MKn selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk penulis dalam mengarahkan, memberikan motivasi, kritik dan saran yang sangat membangun kepada penulis sehingga tugas akhir ini dapat penulis selesaikan, dan seluruh bentuk keilmuan yang telah diajarkan dan disampaikan kepada penulis semoga dapat selalu bermanfaat dan membawa berkah.
9. Bapak Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H selaku dosen pembimbing akademik di kelas K dari sejak awal penulis memulai proses belajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
10. Segenap Keluarga Besar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama kuliah dan seluruh staf yang selalu sabar melayani segala administrasi selama proses penelitian ini.
11. Bapak Eko Priongo selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dan narasumber utama yang telah banyak membantu saya dalam memperoleh data untuk menyusun skripsi ini.

12. Seluruh keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa.
13. Seluruh sahabat-sabihat saya yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
14. Kawan-kawan seperjuangan di Fakultas Hukum yang memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dan Terima kasih kepada teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2018 yang telah memberikan banyak sekali pembelajaran dan motivasi, bantuan serta dukungan kepada penulis.
15. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah begitu banyak membantu penulis berupa dukungan, saran, dan lainnya sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih atas batuan dan jasa yang sangat berarti yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah Subhannahu Wa Ta'ala membalas kebaikan dan kemurahan hati kepada semuanya. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya dan pembaca pada umumnya.
Wassalamu'alaikum

Malang, 10 Februari 2025

Yang menyatakan



Hafidul Fiqri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAKSI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	8
F. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	12
2. Lokasi Penelitian	12

3. Pendakatan Penelitian	12
4. Jenis Data	13
5. Teknik Pengumpulan Data	14
6. Teknik Analisis Data	15
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman ...	17
1. Sejarah pembentukan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	17
2. Prinsip Perumahan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	18
3. Prinsip Kawasan Permukiman menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	19
4. Hak Pengembang Perumahan Bersubsidi	20
5. Kewajiban Pengembang Perumahan Bersubsidi	21
B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Bersubsidi	26
1. Definisi Perumahan dan Permukiman	26
2. Perumahan Bersubsidi	28
C. Prinsip Hukum	29
1. Pengertian Prinsip Hukum	29
2. Fungsi Normatif Dan Pedagogis Dari Prinsip Hukum	31
3. Teori Prinsip Hukum	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Implementasi Pasal 3 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pembangunan Perumahan Bersubsidi	

Di Kabupaten Situbondo	35
B. Upaya Pemerintah Kabupaten Situbondo Terhadap Banyaknya Perumahan Bersubsidi Yang Dimiliki Oleh Orang Berpenghasilan Tinggi	50
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	64



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Tugas Akhir	64
Lampiran 2 Kartu Kendali Bimbingan Tugas Akhir	65
Lampiran 3 Bukti Penelitian Dari Lembaga	67
Lampiran 4 Foto Observasi Dan Wawancara Di Kantor Dinas Perumahan Dan Lingkungan Kabupaten Situbondo	68
Lampiran 5 Bukti Plagiasi.....	69



DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Firdaus, Septia Fanny, dan Rona Muliana. “Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya).” *Jurnal Saintis* 20, no. 02 (2020): 101–109.
- Amin, Rahman. *Pengantar Hukum Indonesia*. Deepublish, 2019.
- Sugiyono. *Metode penelitian Hukum*,(2018:5)
- Ansari, Nanang. “Alokasi APBN untuk Bangun Rumah bagi MBR,” 2023.
- Austin, John. *The province of jurisprudence determined*. Vol. 2. J. Murray, 1861.
- Azis, Mansur, dan Gista Neli Mariskha. “Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.” *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research* 3, no. 1 (2023): 1–16.
- Bhegawati, Desak Ayu Sriary, dan Ni Nyoman Ari Novarini. “Percepatan inklusi keuangan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, lebih terinklusif, dan merata di era presidensi G20.” *Jurnal Akuntansi, Manajemen, Bisnis dan Teknologi* 3, no. 1 (2023): 14–31.
- Castells, Manuel. “Toward a sociology of the network society.” *Contemporary sociology* 29, no. 5 (2000): 693–699.
- Deshaini, Liza, dan Husnaini. “Analisis Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Sehubungan Dengan Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan.” *Disiplin : Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda* 27, no. 2 (2021): 146–155.
- Dworkin, Ronald. “Law’s Empire.” *The Belknap Press of the Harvard University Press* (1986).
- Fuller, Lon L. “Lon L. Fuller” (n.d.).
- Hamler, dan Yulfasni. “Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie (Cesionaris) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi.” *Pagaruyuang Law Journal* 6, no. 2 (2023): 164–178.
- Hart, H L A. *Konsep hukum*. Nusamedia, 2019.
- Hasan, Zainol. “Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo.” *Iltizam: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 1, no. 2 (2024): 112–126.

- Hermawan, Endang, dan Rini Sulastri. "Pemberdayaan Masyarakat: Pentingnya Pemenuhan Kebutuhan Dasar Masyarakat." *Distingsi: Journal of Digital Society* 1, no. 3 (2023): 1–6.
- Hidayah, Yola Waqingatul. "Kepastian Hukum Hak – Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pemasaran Pre Project Selling Di Prumahan "The Emerald Malang" (2019).
- Holmes, W O. "The Path of the Law, Harward." *Law Review* (1897).
- Inggir, Deviandari. "Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi Di Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota." Universitas Andalas, 2021.
- Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Nusamedia, 2019.
- Marmor, Andrei. "The pure theory of law" (2002).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. 4 ed. Jakarta: Kencana, 2008.
- Mubyarto. "Ekonomi Pancasila dan Penanggulangan Kemiskinan." Penerbit UGM Press (2000).
- Muin, Abdul, dan Heinrich Rakuasa. "Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ambon Berdasarkan Aspek Kerawanan Banjir." *ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 2, no. 5 (2023): 1727–1738.
- Nalbandian, E G. "Sociological jurisprudence: Roscoe Pound's discussion on legal interests and jural postulates." *Mizan Law Review* 5, no. 1 (2011): 141–149.
- Priadana, M Sidik, dan Denok Sunarsi. *Metode penelitian kuantitatif*. Pascal Books, 2021.
- Radwa, Nahdah Dzakiyyah, dan Suci Megawati. "Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik." *Publika* (2019): 1489–1502.
- Republik Indonesia, Undang-Undang. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa Presiden Republik Indonesia," 2011.
- Eko,Prionggo. *Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Situbondo*, 2023.
- Wahyuni, S., Yulianti, D., & Setiawan, R. "Efektivitas Program Subsidi Perumahan: Studi Kasus di Kota Jakarta." *Jurnal Kebijakan Publik* (n.d.).

- Subkhi, Wildha Badrus, dan Fadjar Hari Mardiansjah. “Pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan di kabupaten: Studi kasus Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.” *dalam Jurnal Wilayah dan Lingkungan* 7, no. 2 (2019): 105–120.
- Sulubara, Seri Mughni, Riska Riska, dan Yeni Irma Normawati. “Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Desa Pancar Jelobok Kecamatan Pintu Rime Gayo Kabupaten Bener Meriah: Masalah dan Solusi Bantuan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).” *Cakrawala: Jurnal Pengabdian Masyarakat Global* 3, no. 2 (2024): 99–108.
- Suyitman, Suyitman, Surjono Hadi Sutjahjo, dan Catur Herison. “Status keberlanjutan wilayah berbasis peternakan di Kabupaten Situbondo untuk pengembangan kawasan agropolitan.” *Jurnal Agro Ekonomi* 27, no. 2 (2016): 165–191.
- Turner, John F C. “Housing in three dimensions: Terms of reference for the housing question redefined.” In *The Urban Informal Sector*, 1135–1145. Elsevier, 1979.
- Utrecht, Ernest. “Hukum Pidana I, Bandung.” *Universitas* (1960).
- Von Savigny, Friedrich Karl. *Of the Vocation of our Age for Legislation and Jurisprudence*. The Lawbook Exchange, Ltd., 2002.
- Worldometer.info. “Jumlah Populasi Indonesia,” 2024. <https://www.worldometers.info/world-population/indonesia-population/>.
- Yusuf, A., Hamid, R. “Pengaruh Kebijakan Perumahan Terhadap Kesejahteraan Masyarakat.” *Jurnal Ilmiah Perumahan* (2020).
- “LKPD Kabupaten Situbondo,” 2023.
- “Wawancara dengan Aparat Setempat,” 2023.
- “Wawancara dengan Dedi Syarif Usman, Sekretaris Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)” (2023).
- “Wawancara dengan Kepala BPKP Situbondo,” 2024.
- “Wawancara dengan warga Kabupaten Situbondo,” 2024.

Lampiran 5 : Bukti Plagiasi

