

**PELAKSANAAN PERATURAN FASOS DAN FASUM PADA  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NO 26 TAHUN 2007 DI KECAMATAN  
TAMPAN KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi dan Melengkapi Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)



**OLEH**

**ALFIS TAWAKAL**  
**NIM. 10827002905**

**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM  
RIAU  
2015**



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

كلية الشريعة والقانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No.155 KM 18 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO. BOX 1004  
Telp. 0761-561645 Fax. 0761-562052 Web. www.uin-suska.ac.id Email : rector@uin-suska.ac.id

#### PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi berjudul **"Pelaksanaan Peraturan Fasos Dan Fasum Pada Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru"** yang ditulis oleh :

Nama : Alfis Tawakal  
NIM : 10827002905  
Jurusan : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Sarjana Program S1 pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 08 juni 2015

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH).

Pekanbaru, 24 Juni 2015  
Dekan

Dr. H. AKBARIZAN, M.Ag., M.Pd.  
NIP. 19711001 199503 1002

#### PANITIA UJIAN SARJANA

KETUA

Dr. H. MAWARDI M. SALEH, Lc, MA  
NIP. 19690624 200112 1 003

SEKRETARIS

Hj. NUR'AINI SAHU, SH, MH  
NIP. 195907111995032001

PENGUJI I

Mhd. KASTILANI, SH, MH  
NIP.19630909 199002 1 001

PENGUJI II

Dr. HAJAR M, MH  
NIP.195812311986031426

## ABSTRAK

Skripsi

berjudul:

### **Pelaksanaan Peraturan Faso dan Fasum Pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman Berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.**

Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan peraturan perjanjian Faso dan Fasum pada perumahan dan kawasan pemukiman berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dan Apakah kendala pelaksanaan Faso dan Fasum pada perumahan dan kawasan pemukiman berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang berlokasi di Jl. Garuda Sakti Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. Populasi dan sampelnya adalah pengembang, warga perumahan Angrek dan perumahan Sakuntala, dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru. Sumber data primer adalah dengan melakukan observasi, kuisioner, wawancara, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berupa bahan tertulis seperti buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dengan melakukan observasi, wawancara, angket dan studi pustaka. Sedangkan metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kuantitatif, yaitu setelah data terkumpul, data-data tersebut diklarifikasikan dalam kategori-kategori atas dasar persamaan jenis. Kemudian data tersebut dihubungkan antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga akan diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah yang diteliti.

Dari penelitian yang penulis lakukan bahwa pelaksanaan peraturan perjanjian faso dan fasum pada perumahan dan kawasan pemukiman dapat di gap yang harus dilalui : 1) Pada tahap pratransaksi yang meliputi kegiatan perizinan dan produksi, kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan. 2) Pada tahap transaksi ini, antara konsumen dan *developer* telah terjadi kesepakatan, dengan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) 3) Pada tahap pascatransaksi ini, pelaksanaan PPJB telah terjadi. Konsumen telah melunasi semua harga yang disepakati dalam PPJB, dan *developer* telah menyerahkan rumah beserta segala fasilitas pendukungnya, serta sertifikat bukti hak atas nama konsumen.

Sedangkan kendala pelaksanaan faso dan fasum pada perumahan dan kawasan pemukiman, kendala tersebut menurut Pemerintah Kota Pekanbaru melalui Dinas Tata Ruang dan Bangunan adalah belum atau bahkan tidak diserahkannya fasilitas-fasilitas tersebut oleh *developer* kepada pihak Pemerintah, sehingga Pemerintah tidak dapat melakukan pengelolaan.

## KATA PENGANTAR

Segal puji dan syukur kepada Allah SWT yang dengan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **Pelaksanaan Peraturan Fasos dan Fasum Pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman Berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru**. Sholawat dan salam senantiasa curahkan kepada Nabibesar Muhammad SAW yang telah membawakita dari alam kegelapan menuju alam yang penerang benderang seperti yang dirasakan sekarang ini.

Penulismenyadari dalam pembuatan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis. Keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan semua pihak, untuk itu melalui karya ini penulis menyampaikan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada yang terhormat:

1. Ayahanda Syafri S dan Ibunda Asnawati yang telah berkorban moril dan materil dan tidak pernah bosan memberikan dorongan dan nasehat kepada penulis demi kesuksesan penulis selama menimba ilmu pengetahuan.
2. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Bapak Prof. Dr. H. Munzir Hutami, MA serta Wakil Rektor I, II dan III
3. Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Bapak DR. H. Akbarizan, MA, M.Pd serta Wakil Dekan I, II dan III
4. Ketua Jurusan Ilmu Hukum Ibu Hj. Nuraini Sahu, SH, MH dan Sekretaris Bapak Asril, S.HI, MH yang telah memberikan pelayanan dan bimbingan yang berhargaselama ini.
5. Terimakasih kepada MHD. Kastulani, SH, MH selaku pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis

6. Bapak Ibudosen serta karyawan-karyawati di Fakultas Syariah dan Hukum yang telah banyak membantupenulisselama perkuliahan ini.
7. Sahabat-sahabat angkatan 2009 di jurusan Ilmu Hukum yang memberikan masuk selama penyelesaian skripsi ini.
8. Serta semua pihak yang tidak tersebutkan namanya yang telah memberikan bantuan dan dorongan serta nasehatnyakepada penulisdalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga apa yang telah dilakukan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulismendapat balasan pahala dari Allah SWT, Amin Ya Rabbal 'Alamin. Selanjutnyaskripsi ini bermanfaat.

Pekanbaru, 22 Juni 2015

Penulis

**ALFIS TAWAKAL**

**NIM. 10827002905**

## **DAFTAR ISI**

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. LatarBelakangMasalah.....	1
B. RumusanMasalah .....	7
C. BatasanMasalah.....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II GAMBARAN UMUM FASOS DAN FASUM</b>	
A. Penjelasan Fasos dan Fasum .....	13
B. Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 .....	13
<b>BAB III TINJAUAN TEORITIS</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman .....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	25
C. Kejahatan di Bidang Perumahan dan Permukiman.....	31
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
A. Pelaksanaan Peraturan Perjanjian Fasos dan Fasum pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman Berdasarkan Undang- undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	35
B. Kendala Pelaksanaan Fasos dan Fasum pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman Berdasarkan Undang-undang No 26 Tahun 2007 di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	47

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	55
B. Saran-saran .....	56

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel I	Jawaban Responden Mengenai Dimana Informasi Di Dapati...	41
Tabel II	Jawaban Responden Mengenai Informasi Faso dan Fasum Pada Brosur .....	42
Tabel III	Jawaban Responden Mengenai Pengadaan Faso dan Fasum Pada PPJB.....	44
Tabel IV	Jawaban Responden Terhadap Pengelolaan Fasum dan Faso	45
Tabel V	Jawaban Responden Mengenai Pengaduan atau Complain .....	46
Tabel VI	Jawaban Responden Terhadap Pengelolaan Fasum Dan Faso	50