

**DEKONSTRUKSI PENGATURAN ATAS MEKANISME
PENGAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA
SURABAYA**

SKRIPSI



OLEH:

FATIMAH AZ ZAHRAH

NPM: 18300166

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2023**

**DEKONSTRUKSI PENGATURAN ATAS MEKANISME
PENGAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA
SURABAYA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

FATIMAH AZ ZAHRAH

NPM: 18300166

SURABAYA, 17 JULI 2023

MENGESAHKAN,

PEMBIMBING UTAMA,

BAMBANG YUNARKO, S.H., M.H.

PEMBIMBING PENDAMPING,

ARDHIWINDA KUSUMAPUTRA, S.H., M.H.

DEKAN,

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

**DEKONSTRUKSI PENGATURAN ATAS MEKANISME
PENGAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KOTA SURABAYA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

FATIMAH AZ-ZAHRAH

NPM: 18300166

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 25 JULI 2023

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. **SETO CAHYONO, S.H., M.Hum.**

(KETUA)

1. 

2. **BAMBANG YUNARKO, S.H., M.H.**

(ANGGOTA) 2. 

3. **ARDHIWINDA KUSUMAPUTRA, S.H., M.H.** (ANGGOTA) 3. 

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Dekonstruksi Pengaturan atas Mekanisme Pengawasan Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya”. Pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat atas segala bantuan, bimbingan, semangat, dorongan, inspirasi, kritik dan saran serta kerjasamanya dalam proses penyelesaian skripsi ini, kepada :

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KL (K), FICS yang telah memberikan kesempatan terhadap saya untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai sarana penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Kedua Orang Tua saya, Ayah Ahmad Fahruruzam dan Ibu Kurnia Catur Utami yang telah membesarkan saya, memberikan segala dukungan, nasihat dan kasih sayangnya, serta do'a yang tidak pernah putus hingga saya bisa menjadi seperti sekarang.
4. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn, selaku Dosen Wali yang telah membantu dan membimbing penulis dalam mengikuti dan menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma.
5. Bapak Bambang Yunarko, S.H., M.H. dan Bapak Ardhiwinda Kusumaputra, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang telah membimbing dengan penuh kesabaran serta meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak ternilai, serta mendidik dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan.
7. Kepala Tata Usaha dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan dan bantuannya yang berkaitan dengan hal-hal administrasi selama mengikuti proses perkuliahan.
8. Bapak Marlon Tupamahu dan Guruh F. Cega, selaku atasan serta supervisor di tempat saya bekerja, yang selalu membantu, mendukung, memberi semangat selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
9. Semua pihak yang terlibat, yang telah berkontribusi dengan doa dan motivasi untuk penyelesaian skripsi ini, saudara dan keluarga besar saya serta teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu per satu.

Surabaya, 14 Juli 2023

Penulis,

Fatimah Az Zahrah

NPM: 18300166

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fatimah Az Zahrah
NPM : 18300166
Alamat : Jl. Cambai Agung No. 1743, Palembang
No. Tell. (HP) : 082229244672

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Dekonstruksi Pengaturan atas Mekanisme Pengawasan Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut terdapat unsur plagiarisme maupun auto plagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 14 Juli 2023

Yang Menyatakan,



(FATIMAH AZ-ZAHRAH)

NPM: 18300166

ABSTRAK

Semakin tingginya tingkat kepadatan penduduk di Kota Surabaya menjadikan kebutuhan mengenai tempat tinggal meningkat. Sehingga banyak aktifitas pembangunan perumahan yang dibangun di Surabaya. Namun, terdapat banyak pelanggaran dimana perumahan yang sudah dibangun tidak memenuhi persyaratan seperti perizinan dan/atau dilakukannya perubahan fungsi rumah tanpa adanya izin perubahan bangunan dan tidak menyesuaikan dengan perencanaan tata ruang daerah. Pelanggaran tersebut dapat terjadi karena ketidakjelasan pengaturan pengawasan pembangunan perumahan terhadap objek dan subjek yang diatur pada peraturan di Kota Surabaya. Penelitian yang berjudul Dekonstruksi Pengaturan atas Mekanisme Pengawasan Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya, bertujuan untuk menganalisa dan mengkaji peraturan yang berlaku serta peran Pemerintah Daerah dalam pengawasan pembangunan hingga penyelesaian hukumnya. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif atau doktrinal dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer maupun sekunder kemudian dipelajari dan dianalisis untuk menjawab permasalahan hukum sebagai pendukung dalam penelitian. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan bahwasanya terdapat ketidakjelasan dalam peraturan pengawasan pembangunan serta mekanisme dan dasar hukumnya pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 dan Peraturan Walikota Nomor 38 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009. Sehingga diperlukannya sebuah Dekonstruksi terhadap peraturan pengawasan tersebut.

KATA KUNCI: Pengawasan, Pembangunan Perumahan, Dekonstruksi

ABSTRACT

The higher level of population density in the city of Surabaya, the need for housing is also increases. So, many housing development activities were built in Surabaya. However, there are many violations where housing that has been built does not meet requirements such as permits and/or changes to the function of the house without a building change permit and do not comply with regional spatial planning. These violations can occur because of the unclear regulation of housing development supervision of objects and subjects regulated in regulations in the City of Surabaya. The research, entitled Deconstruction of Regulations on Housing Development Oversight Mechanisms in the City of Surabaya, aims to analyse and study the applicable regulations and the role of the Regional Government in supervising development up to legal settlement. The research method used in this thesis is using normative or doctrinal legal research methods by collecting primary and secondary legal materials and then studying and analysing them to answer legal issues as a support in research. Based on the results of the research conducted, it is clear that there is a lack of clarity in the development supervision regulations as well as the mechanism and legal basis in the Surabaya City Regional Regulation Number 7 of 2009 and Mayor Regulation Number 38 of 2019 concerning Procedures for Imposing Administrative Sanctions for Violations of Surabaya City Regional Regulation Number 7 of 2009. So Deconstruction of the supervision regulations is needed.

KEY WORDS: *Surveillance, Housing Development, Deconstruction*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
I. Latar Belakang.....	1
II. Rumusan Masalah.....	7
III. Tujuan Penelitian.....	7
IV. Manfaat Penelitian.....	8
V. Kerangka Konseptual.....	9
VI. Metode Penelitian.....	14
VII. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	19
BAB II. PENGATURAN MEKANISME PENGAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN.....	21
I. Pengaturan Pengawasan Pembangunan Perumahan.....	21
II. Mekanisme Pengawasan Pembangunan Perumahan.....	33

BAB III. DEKONSTRUKSI PENGATURAN ATAS MEKANISME PENGAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN.....	42
I. Masalah Pengaturan Mekanisme Pengawasan Pembangunan Perumahan...	42
II. Masalah Teknis Pengaturan Pengawasan.....	52
 BAB IV. PENUTUP.....	64
I. Kesimpulan.....	64
II. Saran.....	66
 DAFTAR BACAAN.....	67