

**TESIS**

**IMPLEMENTASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS  
SOSIAL OLEH PERUSAHAAN UMUM DI KAWASAN PERUMAHAN  
NASIONAL BUMI PALANGKA III**



**Disusun Oleh:**

**FAJAR SYAWMAR MARANTIZEN BASUKI**

**NIM. 2120216310005**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
BANJARMASIN**

**2024**

**IMPLEMENTASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL  
OLEH PERUSAHAAN UMUM DI KAWASAN PERUMAHAN NASIONAL BUMI  
PALANGKA III**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Studi Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Disusun Oleh:**

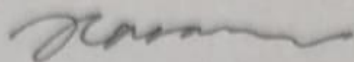
**FAJAR SYAWMAR MARANTIZEN BASUKI**

**NIM. 2120216310005**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**

Tesis ini  
telah diperiksa dan disetujui  
Pada Tanggal .....

**PEMBIMBING UTAMA**



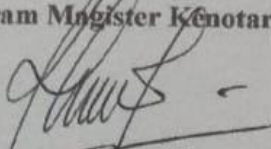
**Prof. Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H**  
NIP. 19610621 199003 1 001

**PEMBIMBING PENDAMPING**



**Dr. Saprudin, S.H., LL.M**  
NIP. 19820610 200501 1 002

Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Program Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**  
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh  
Dean Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**  
NIP. 19750615 200312 1 001

# SERTIFIKAT UJI PLAGIASI

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
PASCASARJANA**



## SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 268/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Fajar Syawmar Marantizen Basuki**

Dengan Judul Tesis :

Implementasi Penyediaan Perusahaan Umum dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial  
di Kawasan Perumahan Nasional Bumi Palangka III

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan  
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 15 Juli 2024

Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.

NIP 196805071993031020



## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fajar Syawamar Marantizen Basuki  
NIM : 2120216310005  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Perguruan Tinggi : Universitas Lambung Mangkurat  
Judul Tesis : **“Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Oleh Perusahaan Umum Di Kawasan Perumahan Nasional Bumi Palangka III”**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali dicantumkan sebagai kutipan/acuan dala naskah dengan disebutkan sumber kutipan/acuan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapa dibuktikan tesis ini hasil, jiplkan, plagiat maupun manipulasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian pernytaan ini saya buat dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan dari siapapun.

Banjarmasin, Juli 2024

Hormat Penulis

Materai

10000

**FAJAR S. MARANTIZEN B.**

**NIM:2120216310005**

## RINGKASAN

### IMPLEMENTASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL OLEH PERUSAHAAN UMUM DI KAWASAN PERUMAHAN NASIONAL BUMI PALANGKA III

Oleh :

**Fajar Syawmar Marantizen Basuki<sup>1</sup>, Ichsan Anwary<sup>2</sup>, Saprudin<sup>3</sup>**

Anak-anak saat ini lebih tertarik pada *invisible playground* yaitu ruang bermain spontan yang terdiri dari layer-layer yang tidak kasat mata. Kondisi tersebut merupakan fenomena yang sulit dihindarkan seiring perkembangan teknologi. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kita perlu mengkaji ketersediaan ruang terbuka sebagai tempat bermain anak di Perumahan. Lebih jauh adalah untuk mengetahui apakah masih dibutuhkan ruang bermain di perumahan seiring pergeseran jenis permainan anak, perkembangan teknologi, maraknya wahana bermain di luar perumahan dan aktivitas penghuni.

Penelitian ini bertujuan untuk untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan penyediaan taman bermain anak - anak oleh Perusahaan Umum serta tanggung jawab pemerintah di kawasan perumahan nasional Bumi Palangka III di Kota Palangka Raya.

Meskipun pelaksanaan penyediaan Taman bermain anak - anak oleh Perusahaan Umum di Perumahan Nasional Bumi Palangka III tidak memenuhi klasifikasi sesuai yang diperjanjikan, sebab dalam faktanya terdapat alih fungsi lahan taman bermain anak - anak yang justru menjadi gedung pertemuan dan lapangan bulu tangkis untuk kepentingan orang dewasa. Dari permasalahan ini pihak pengembang bersedia melakukan pemulihan lahan sesuai *site plan* awal. Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Palangka Raya dalam mengelola taman bermain anak - anak yaitu mengadakan kerja sama dengan pihak swasta maupun dinas-dinas terkait untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial berdasarkan *site plan* yang telah disepakati bersama yang menjadi kebutuhan dasar warga perumahan tersebut.

---

<sup>1</sup> NIM : 2120216310005

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

IMPLEMENTASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS  
SOSIAL OLEH PERUSAHAAN UMUM DI KAWASAN PERUMAHAN  
NASIONAL BUMI PALANGKA III

Oleh  
Fajar Syawmar Marantizen Basuki<sup>1</sup>, Ichsan Anwary<sup>2</sup>, Saprudin<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Kata Kunci: Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial, Perusahaan Umum Perumahan Nasional.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menjelaskan pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Palangka III; dan (2) menjelaskan faktor penghambat dalam pemenuhan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Palangka III. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris dengan lokasi penelitian di Kota Palangka Raya studi kasus Perumahan Bumi Palangka III. Populasi dan sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling dengan jenis dan sumber data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelitian lapangan. Selanjutnya bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Perumahan Bumi Palangka III belum memenuhi sesuai yang dijanjikan, sebab dalam faktanya tidak disediakan taman bermain anak - anak yang kemudian digantikan dengan gedung pertemuan dan lapangan bulu tangkis dengan lantai beton atau paving. (2) Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Palangka Raya dalam mengelola Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang disediakan oleh pihak Perumnas yaitu: mengadakan kerja sama dengan pihak swasta maupun dinas-dinas terkait untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial berdasarkan site plan yang telah disepakati bersama oleh Pemerintah Kota Palangka Raya dan Perumnas.

---

<sup>1</sup> NIM : 2120216310005

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

**IMPLEMENTATION OF PROVISION OF PUBLIC FACILITIES  
AND SOCIAL FACILITIES BY NATIONAL GENERAL  
HOUSING COMPANY AT BUMI PALANGKA III AREA**

By

Fajar Syawmar Marantizen Basuki<sup>1</sup>, Ichsan Anwary<sup>2</sup>, Saprudin<sup>3</sup>  
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 102 pages

**ABSTRACT**

Keywords: *Public Facilities, Social Facilities, National General Housing Company*

This research is aimed at (1) explaining the implementation of provision of public facilities and social facilities by National General Housing Company at Bumi Palangka III; and (2) explaining inhibiting factors in fulfilling the provision of public facilities and social facilities by National General Housing Company in Bumi Palangka III. Type of this research is empirical legal research located in the Palangka Raya Municipality, case study at Bumi Palangka III. Population and sample are taken by using purposive sampling technique, type and source of data obtained from primary and secondary data. Technique of legal resources collection uses field research. Then the collected legal resources are analyzed descriptively and qualitatively. The results of the research indicate that (1) the implementation of provision of public facilities and social facilities by National General Housing Company at Bumi Palangka III has not yet in conformity with their promise because as a matter of fact there is no playing park for the children which is later on substituted with meeting hall and badminton court with concrete floor or paving. (2) the efforts conducted by Municipal Government of Palangka Raya in managing General Facilities and Social Facilities provided by the party of National General Housing Company (Perumnas) are to cooperate with private party and related government offices to construct general facilities and social facilities based on site plan which has been agreed mutually by the Municipal Government of Palangka Raya and the National General Housing Company (Perumnas).

Certified by,



<sup>1</sup> Student number: 2120216310005

<sup>2</sup> Supervisor

<sup>3</sup> Co-supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator



## UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat-Nya ini lah penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL OLEH PERUSAHAAN UMUM DI KAWASAN PERUMAHAN NASIONAL BUMI PALANGKA III”**. Penulisan ini bertujuan sebagai syarat tugas akhir pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua tercinta Ayah Basuki Rakhmat dan Ibu Laila Mazenah yang telah memberikan semangat, cinta, kasih sayang, motivasi, doa, dukungan moril dan materil yang tiada henti-hentinya kepada penulis dalam penyelesaian penelitian tesis ini, semoga segala yang diberikan menjadi berkah bagi penulis, terimakasih kepada seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan semangat, do'a, dan dukungan baik moril maupun materil kepada penulis, serta terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan penulis pejuang wisuda 2024 yang telah memberikan semangat, dukungan, doa dan juga moril kepada penulis. Dan selama melakukan penelitian ini, penulis banyak menerima bantuan dan bimbingan serta arahan, selain itu penulis banyak menerima dukungan, motivasi, serta doa dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat;

3. Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H. selaku pembimbing Utama, terima kasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu yang bapak sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
4. Bapak Dr.Saprudin, S.H., LL.M selaku pembimbing Pendamping, terima kasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu yang bapak sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
5. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum., Bapak Dr. M.Effendy, S.H., M.Hum., dan Ibu Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum., selaku tim penguji dari penelitian tesis ini. Terima kasih atas segala kritik dan saran yang telah diberikan dalam penelitian ini. Semoga apa yang telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
6. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu selama peneliti melaksanakan perkuliahan;
7. Seluruh Staf Akademik, Staf Keuangan, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat; Teman-teman di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Angkatan 2021;
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang memberikan informasi dan arahan dalam mewujudkan Penulisan Hukum ini.

Semoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari ALLAH SWT.

Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat kekurangan,

sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin, Juli 2024

Hormat Penulis

**FAJAR S. MARANTIZEN B.**

**NIM:2120216310005**

## DAFTAR ISI

SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SERTIFIKAT UJI PLAGIASI .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	v
RINGKASAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
RIWAYAT HIDUP PENULIS .....	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	17
E. Tinjauan Pustaka .....	18
F. Metode Penelitian .....	46
G. Sistematika Penulisan .....	48
BAB II Pelaksanaan penyediaan taman bermain anak - anak oleh Perusahaan Umum di Perumahan Nasional Bumi Palangka III.....	50
A. Perjanjian Menyediakan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.....	50

B. Penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial .....	63
C. Pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial .....	69
BAB III Upaya Pemerintah Kota Palangkaraya dalam mengelola taman bermain anak - anak yang disediakan oleh Perumahan Umum Perumahan Nasional di Bumi Palangka III.....	76
A. Upaya Pemerintah Dalam Pengelolaan .....	76
B. Pemberian Sanksi dan Ganti Rugi.....	84
BAB IV PENUTUP .....	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran .....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN