

PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN RAKYAT BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) BERLIAN
BLOREP PERMAI DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG
WILAYAH (RTRW) DI KABUPATEN MERAUKE



Diajukan oleh :

Thyo Brahmana Putra

N P M : 200513884

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025

HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN RAKYAT BAGI
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) BERLIAN
BLOREP PERMAI DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG
WILAYAH (RTRW) DI KABUPATEN MERAUKE



Diajukan Oleh : **Thyo Brahmana Putra**
NPM : **200513884**
Program Studi : **Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat**

Telah disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 28/11/25

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN RAKYAT BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) BERLIAN
BLOREP PERMAI DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG
WILAYAH (RTRW) DI KABUPATEN MERAUKE

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

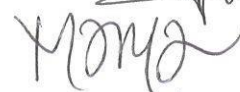


Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 16 Desember 2025
Tempat : Ruang Pendadaran Lt. III
Susunan Tim Penguji

TandaTangan

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.


Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

HALAMAN MOTTO

"Sebab Aku sendiri akan berjalan bersama engkau; Aku akan memberikan kekuatan ketika engkau lemah dan menjadi penopang ketika engkau terjatuh.

Dalam tangan-Ku ada damai dan pengharapan bagi setiap langkahmu."

Mazmur 73 : 23–24

"Success is not final, failure is not fatal: it is the courage to continue that counts."

Winston Churchill

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa. Berkat penyertaan, rahmat, dan kasih karunia-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Rakyat Berlian Blore Permai Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Di Kabupaten Merauke.” Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Nicholas Budi Arianto W., SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan ikhlas dan tulus hati membimbing serta membina Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
5. Tim Penguji ujian pendadaran bulan Desember Tahun 2025

6. Seluruh Dosen, Staff Tata Usaha, Tenaga Pendidik, Staff Perpustakaan, Petugas Parkir, Petugas Keamanan dan Cleaning Servis yang berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu, semangat serta bantuan yang diberikan kepada Penulis.
7. Ibu Renie Padang, SE, M. T., selaku pihak pejabat Dinas PUPR yang sudah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dengan baik.
8. Pihak pengembang rumah Berlian Blore Permai (Mr. Lotong Fuliono Foo)
9. kedua orang tua tercinta, (Ayah Judianto Suharto dan Ibunda Haidi Silvana Ranti.) Penulis sangat berterima kasih atas segala bentuk kasih sayang, dukungan, dan pengorbanan yang tak pernah henti diberikan. Setiap doa, kerja keras, dan perhatian yang Ayah dan Ibunda curahkan menjadi sumber kekuatan bagi penulis dalam menjalani proses penyusunan skripsi ini.
10. Adik saya Kayla Precilia Divara yang sekarang sedang duduk di bangku sekolah menengah atas.
11. Keluarga besar Ayah (Trahwiryomargono)
12. Keluarga besar Ibunda (Keluarga besar Achmad Subaiki dan keluarga beringin yang sedang berada di Jayapura.)
13. Saudara-saudara saya yaitu Kaka Rendy Lutur, Kaka Evan Lepar, Bong Yunus, Andre Leuwayan, dan Dedox Yang sudah menemani perjalanan hidup saya di Kota Yogyakarta ini melewati segala senang dan pahitnya hidup dan juga memberikan semangat dalam melewati semua tantangan dalam proses pengerjaan skripsi ini.

14. Sahabat penulis yaitu Michael Toar, Anton Bule, Ian Simajuntak, Ivan Pathen, Andrew Yukogama Yang sudah memberikan semangat kepada penulis untuk mengerjakan Skripsi ini.

15. keluarga besar SMITTH FH UAJY yang sudah menjadi teman, rumah, dan keluarga bagi Penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Atas segala bentuk dukungan dan bantuan yang telah Penulis terima, Penulis menyadari bahwa tidak ada balasan yang sepadan selain rasa terima kasih yang tulus serta doa agar Tuhan Yesus membalas setiap kebaikan dan melimpahkan berkat bagi semua pihak yang telah membantu.

Penulis juga menyadari bahwa Skripsi ini masih memiliki berbagai kekurangan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, Penulis memohon maaf dan sangat mengharapkan kritik serta saran yang bersifat membangun demi peningkatan kualitas penulisan ini. Dengan penuh ketulusan, Penulis menerima setiap masukan yang diberikan. Harapan Penulis Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca maupun pihak-pihak yang memerlukannya.

Yogyakarta, 28 November 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thyo Brahmana Putra', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Thyo Brahmana Putra

ABSTRACT

This thesis, entitled “The Implementation of the Berlian Blore Permai People’s Housing Development in Accordance with Regional Regulation Number 14 of 2011 on the Spatial Plan of Merauke Regency,” examines the conformity of the housing development consisting of 100 units with the applicable spatial planning regulations. Housing development must comply with the Regional Spatial Plan (RTRW), which regulates land-use allocation and development direction within Merauke Regency. This study uses an empirical legal method supported by normative analysis. Primary data were collected through interviews with the Merauke PUPR Office, the housing developer, and residents, while secondary data were obtained from legislation, the RTRW document, and relevant literature. The results show that the Berlian Blore Permai housing area is generally located within the designated residential zone, although a small portion of land borders agricultural and riverbank buffer zones, requiring minor site adjustments. All 100 units have been completed, but several supporting facilities such as drainage, internal roads, and open spaces are not yet optimal. Residents express satisfaction with the housing conditions but still highlight issues related to public facilities and environmental management. Overall, the development aligns with the RTRW, but improvements in infrastructure and supervision are still necessary.

Keywords: Housing Development, Spatial Planning, RTRW, Low-Income Housing

ABSTRAK

Tesis ini, berjudul “Implementasi Pembangunan Perumahan Rakyat Berlian Bloreper Permai Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Merauke,” meneliti kesesuaian pembangunan perumahan yang terdiri dari 100 unit dengan peraturan tata ruang yang berlaku. Pembangunan perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Daerah (RTRW), yang mengatur alokasi penggunaan lahan dan arah pembangunan di Kabupaten Merauke. Studi ini menggunakan metode hukum empiris yang didukung oleh analisis normatif. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan Kantor PUPR Merauke, pengembang perumahan, dan warga, sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dokumen RTRW, dan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan perumahan Berlian Bloreper Permai secara umum terletak di dalam zona permukiman yang ditetapkan, meskipun sebagian kecil lahan berbatasan dengan lahan pertanian dan zona penyangga tepi sungai, sehingga memerlukan penyesuaian lahan kecil. Seluruh 100 unit telah selesai dibangun, namun beberapa fasilitas pendukung seperti drainase, jalan internal, dan ruang terbuka belum optimal. Warga menyatakan puas dengan kondisi perumahan tetapi masih menyoroti masalah terkait fasilitas umum dan pengelolaan lingkungan. Secara keseluruhan, pembangunan ini selaras dengan RTRW, tetapi perbaikan infrastruktur dan pengawasan masih diperlukan.

Kata kunci: Pembangunan Perumahan, Perencanaan Tata Ruang, RTRW, Perumahan untuk Pendapatan Rendah

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E.Keaslian Penelitian	7
F. Batasan Konsep	12
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan Skripsi	19
BAB II PEMBAHASAN	20
A. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor. 16 Tahun 2004.....	20
B. Tinjauan tentang Penataan Ruang Berdasarkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007	23
C. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011	26
D. Tinjauan tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 5 Tahun 2025.....	27
E. Hasil Penelitian	29

1. Gambaran tentang Kabupaten Merauke, Distrik Merauke	29
2. Data Responden	32
3. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Rakyat Berlian Blore Permai dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Merauke	34
BAB III PENUTUP.....	42
A. Kesimpulan	42
B. Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA	44
LAMPIRAN	48

DAFTAR TABEL

TABLE 1 TINGKAT USIA RESPONDEN	32
TABLE 2 PENDIDIKAN RESPONDEN	33
TABLE 3 TINGKAT PEKERJAAN RESPONDEN	33

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 WAWANCARA DENGAN PIHAK NARASUMBER PEJABAT DINAS PUPR	48
LAMPIRAN 2 WAWANCARA DENGAN PIHAK NARASUMBER PENGEMBANG RUMAH DI DAMPINGI PEJABAT DINAS PUPR	48
LAMPIRAN 3 WAWANCARA DENGAN RESPONDEN PENGHUNI RUMAH	49
LAMPIRAN 4 OBSERVASI PERUMAHAN BERLIAN BLOREP PERMAI.....	49
LAMPIRAN 5 SURAT IZIN PENELITIAN	51
LAMPIRAN 6 SURAT IJIN PENELITIAN DARI UNIVERSITAS.....	52

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lain. jika skripsi ini terbukti merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lainnya, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 November 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thyo Brahmana Putra', with a large, sweeping horizontal stroke above it.

Thyo Brahmana Putra