

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya pelanggaran kewajiban penyediaan serta penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan di Kabupaten Sumenep, khususnya pada kasus Perumahan Griya Mapan. Kewajiban tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penyediaan dan Penyerahan Sarana, Prasarana, dan Utilitas, serta diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Ketentuan hukum tersebut mewajibkan pengembang untuk menyerahkan sekurang-kurangnya 30% lahan yang digunakan untuk pembangunan perumahan kepada pemerintah daerah sebagai bentuk tanggung jawab hukum dan sosial. Namun, dalam praktiknya banyak pengembang yang lalai atau bahkan mengalihkan fungsi lahan fasum dan fasos, sehingga masyarakat harus menanggung kerugian baik secara materiil maupun immateriil.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis posisi warga perumahan sebagai korban pelanggaran kewajiban fasum dan fasos melalui perspektif viktimologi, sekaligus menilai efektivitas perlindungan hukum yang diberikan, baik secara preventif maupun represif.

Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan eksploratoris, melalui observasi lapangan, wawancara mendalam dengan warga, serta kajian dokumen hukum terkait. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif guna mengidentifikasi bentuk pelanggaran, tipologi korban, serta mekanisme perlindungan hukum yang tersedia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *pertama*, pengembang perumahan mengabaikan kewajiban hukum dalam penyediaan fasum dan fasos, sementara Pemerintah Daerah belum optimal dalam fungsi pengawasan maupun penegakan hukum. Akibatnya, warga mengalami kerugian berupa hilangnya akses terhadap fasilitas dasar, penurunan nilai hunian, hingga gangguan kenyamanan hidup. Dari perspektif viktimologi, warga dapat dikualifikasikan sebagai korban viktimisasi struktural karena adanya ketimpangan relasi antara pengembang, pemerintah, dan masyarakat. *Kedua*, Perlindungan hukum yang ada masih lemah, baik preventif maupun represif, sehingga diperlukan penguatan regulasi, peningkatan literasi hukum masyarakat, serta penerapan sanksi pidana yang lebih tegas terhadap pengembang.

Kata Kunci: Viktimologi, Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial, Perlindungan Hukum