

**ANALISIS DAN EVALUASI
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
TENTANG PERUMAHAN RAKYAT**



KETUA KELOMPOK KERJA:

EDDY MAREK LEKS, S. H., M. H., ACI Arb

**PUSAT PERENCANAAN PEMBANGUNAN HUKUM NASIONAL
BADAN PEMBINAAN HUKUM NASIONAL
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
2013**

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan yang Maha Kuasa, dengan rahmat dan karunia-Nya, Laporan Akhir Tim Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang-undangan tentang Perumahan Rakyat dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Tim bekerja selama 9 bulan mulai dari bulan Maret sampai November 2013, berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: PHN-140.HN.01.06 Tahun 2013 tertanggal 1 Maret 2013.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Dalam pelaksanaannya, penyelenggaraan perumahan rakyat banyak menemui kendala dan hambatan yang mengakibatkan terjadinya *backlog* (angka kekurangan perumahan) dan sulitnya Masyarakat Perpenghasilan Rendah (MPR) untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Beberapa faktor penyebab sulitnya mengatasi *backlog* dan penyediaan fasilitas terhadap MPR dalam memperoleh rumah, antara lain karena (i) adanya ketidakkonsistenan pengaturan antar peraturan perundang-undangan, (ii) kurangnya komitmen pemerintah (baik pusat maupun daerah) yang tercermin dari masih adanya peraturan pelaksana yang belum dibuat baik yang diperintahkan peraturan di atasnya maupun yang tidak diperintahkan, (iii) belum adanya pemahaman dan komitmen bersama antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam mengatasi *backlog* dan fasilitas terhadap MPR dalam memperoleh rumah. Oleh karena itu perlu

mengubah, mencabut, dan/atau menerbitkan peraturan baru terhadap beberapa peraturan perundang-undangan yang telah atau berpotensi memunculkan konflik sebagai akibat ketidakkonsistenan, duplikasi, multitafsir maupun karena tidak operasionalnya peraturan tersebut. Selain itu, perlu komitmen yang kuat dari pemerintah pusat dan daerah untuk dapat menciptakan peraturan perundang-undangan yang pro perumahan rakyat dan memasukkan program pro perumahan rakyat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah 2015-2019.

Kami mengucapkan terima kasih kepada Badan Pembinaan Hukum Nasional atas kepercayaan yang telah diberikan kepada tim. Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh anggota tim:

Ketua : Eddy Marek Leks, SH. ACI Arb (Lekslawyer)

Sekretaris : Adharinalti, SH, MH

Anggota :

1. Dedy S. Budi Susetyo (Biro Hukum Kemenpera)
2. Trie Sakti, SH (BPN)
3. Ledy Natalia S.H., M.Sc (Dinas Perum & Gd.Pemda DKI Jakarta)
4. Mahendra Adinegara, SH, MKn, CPM (Notaris)
5. Hery Sulistyono, SH. (PT.Metropolitan Kentjana, Tbk)
6. Aisyah Lailiyah, SH, MH (BPHN)
7. Maretta Besturen, SH (BPHN)

Sekretariat : Supriyadi

Laporan ini memang masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu masukan dan kritikan senantiasa kami terima dengan tangan terbuka. Kiranya laporan ini dapat memenuhi harapan Badan Pembinaan Hukum Nasional untuk dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, November 2013

Ketua Tim,

Eddy Marek Leks, SH. ACI Arb

bpphm

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	5
BAB I PENDAHULUAN	7
A. Latar Belakang Masalah	7
B. Identifikasi Masalah	13
C. Tujuan Kegiatan	14
D. Kegunaan Kegiatan	14
E. Metode	15
F. Sistematika Penulisan	16
G. Keanggotaan Tim	18
H. Jadwal Pelaksanaan Kegiatan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Pancasila Sebagai Landasan Idiil Bagi Pembangunan Hukum Nasional	18
B. Landasan Operasional Pembangunan Hukum Nasional: “Hukum Yang Menyejahterakan”	20
C. Teori-Teori Hukum	23
D. Perumahan Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia	63

BAB III	ANALISIS DAN EVALUASI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PERUMAHAN RAKYAT	72
	A. Analisis dan Evaluasi Peraturan Rumah Susun	72
	B. Analisis dan Evaluasi Peraturan Perumahan dan Kawasan Pemukiman	96
BAB IV	PENUTUP	146
	A. Simpulan	146
	B. Rekomendasi	250
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

bpphm

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI Tahun 1945), Negara berkewajiban melindungi segenap bangsa Indonesia. Salah satu bentuk perlindungan yang dimaksud adalah penyelenggaraan perumahan. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Salah satu upaya untuk menjalankan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 ini, dibuatlah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU PKP 2011)¹ yang menggantikan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan

¹Indonesia, *Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, UU No. 1 LN Tahun 2011 No. 7, TLN No. 5188.

perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.²

Dalam penyelenggaraan perumahan rakyat, pemerintah selain bertindak sebagai regulator dan fasilitator, juga sebagai operator. Sebagai regulator, pemerintah mengeluarkan berbagai macam peraturan yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan rakyat. Salah satunya adalah UU PKP Tahun 2011. Dari UU PKP Tahun 2011 ini muncul perintah membentuk perundang-undangan lainnya sebagai peraturan pelaksana, mulai dari pembentukan undang-undang, Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen), sampai pada Peraturan Daerah (Perda). Hal ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan perumahan rakyat tidak hanya domain pemerintah pusat melainkan juga pemerintah daerah (Provinsi dan Kab/Kota). Sebagai fasilitator, pemerintah memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR dan memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional (Pasal 13 huruf g dan h UU PKP Tahun 2011). Sebagai operator, pemerintah menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman dan mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR (Pasal 13 huruf e dan f UU PKP Tahun 2011).

²*Ibid*, Penjelasan Umum.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Adanya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Sampai akhir Februari 2013, Indonesia tengah mengalami *backlog* (angka kekurangan perumahan) hingga 17,6 juta unit rumah.³ Yang paling banyak mengalami hambatan kepemilikan rumah adalah masyarakat menengah ke bawah. Berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk mengurangi *backlog* tersebut terutama untuk rumah umum dan rumah khusus.⁴ Melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang, yang telah mulai berlaku sejak 7 Juni 2012, para pengembang wajib membangun permukiman dengan komposisi 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu tiga atau lebih rumah sederhana berbanding dua rumah menengah

³Kemenpera Bentuk Tim Audit Hunian Berimbang, <http://www.tempoco/read/news/2013/03/02/090464597/Kemenpera-Bentuk-Tim-Audit-Hunian-Berimbang>, Didownload pada tanggal 13 April 2013.

⁴Menurut Pasal 21 ayat (1) UU PKP 2011, Jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara. Lebih lanjut dalam ayat berikutnya dan dalam penjelasannya dijelaskan bahwa rumah umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi **MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)** sedangkan rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Yang dimaksud dengan “kebutuhan khusus”, antara lain adalah kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, pemukiman kembali korban bencana, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia, **masyarakat miskin**, yatim piatu, dan anak terlantar, serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan negara (Penjelasan Pasal 21 ayat (5)).

berbanding satu rumah mewah kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Pemerintah melalui Perum Perumnas (Perusahaan Umum Perumahan Nasional)⁵ memprogramkan proyek sejuta rumah dan seribu menara. Pembangunan perumahan ini bekerja sama dengan instansi dan Pemda. Sejak didirikan pada tahun 1974, Perumnas telah mendirikan lebih dari 500.000 unit rumah di seluruh provinsi di Indonesia dengan beberapa tipe Rumah Sederhana Sehat (RSh), Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Menengah (RM).⁶ Pemerintah juga mengembangkan proyek seribu menara dengan membangun hunian vertikal (rumah susun) berupa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).⁷ Rusunawa adalah rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu misalnya para mahasiswa, pekerja temporer dan lain lainnya. Rusunawa yang telah dibangun oleh Perumnas tersebar di beberapa kota besar seperti di Cengkareng, Koja, Kemayoran, Pasar Jumat, Pulogebang Jakarta, Surabaya, Cirebon, Batam, Makasar, Padang, Pontianak dan Samarinda.⁸ Sedangkan untuk Rusunami diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang tinggal di perkotaan, telah

⁵PERUMNAS adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah.

⁶“Perumahan/Landed House”, <http://perumnas.co.id/perumahan-landed-house/>, Di Download pada tanggal 21 April 2013.

⁷Proyek seribu menara pertama kali digencarkan Jusuf Kalla saat menjabat sebagai Wakil Presiden.

⁸“Rusunawa”, <http://perumnas.co.id/rusunawa/>, Di download pada tanggal 21 April 2013.

dibangun di beberapa kota yaitu di Jabodetabek, antara lain CityPark – Cengkareng, Bandar Kemayoran, Sentra Timur – Pulogebang, Center Point – Bekasi, Malaka Green – Klender dan akan terus berkembang. Sedang di luar Jabodetabek direncanakan di Antapani & Sarijadi-Bandung, Simpang 5 – Semarang, Panakukkang – Makasar, dan kota besar lainnya.⁹

Untuk mempercepat peningkatan kualitas kehidupan dan penyediaan permukiman yang layak terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan, perlu dilakukan percepatan pembangunan rumah susun sederhana sebagaimana diamanatkan dalam Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Dalam pelaksanaannya, penyelenggaraan perumahan banyak menemui kendala dan hambatan. Berikut ini beberapa masalah yang muncul terkait dengan penyelenggaraan perumahan bagi rakyat:

1. Adanya ketidaksesuaian kebijakan pemerintah pusat dan daerah mengenai penyelenggaraan perumahan rakyat yang berakibat membingungkan pengembang.

Penyelenggaraan Rusunawa di Marunda, Jakarta, misalnya, bertabrakan dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI bahwa penghuni rumah susun berhak tinggal hanya yang memiliki KTP DKI.

Permasalahan lainnya adalah mengenai pajak dan retribusi daerah. Rusunawa dibangun oleh dana APBN di banyak daerah, pemerintah daerah memungut retribusi. Menurut undang-undang retribusi daerah, tidak membayar dan ada surat dari Kementerian Dalam Negeri. Tetapi faktanya di

⁹“Rusunami”, <http://perumnas.co.id/rusunami/>, Di download pada tanggal 21 April 2013.

lapangan, misalnya Kodam, saat akan bangun rumah susun harus bayar sampai Rp 60 juta ke pemerintah daerah.¹⁰

Adanya ketidaksesuaian kebijakan pusat dan daerah menyebabkan banyak pengembang yang bingung. Akibatnya, proyek Rusunami yang tadinya diperuntukkan bagi MBR dengan harga Rp144 juta pun membidik pangsa pasar menengah.¹¹

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan, pemerintah daerah memberikan kemudahan perizinan dan insentif guna mempercepat pembangunan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan. Namun, Pemda DKI meminta agar Koefisien Luas Bangunan (KLB) diberikan kepada pengembang berikut dengan sanksinya.

2. Belum adanya kewajiban bagi pengembang untuk memberi subsidi dalam pembangunan rumah susun untuk MBR tanpa harus merugi.

Pembangunan hunian vertikal oleh pemerintah menghadapi kendala pada ketercukupan dana dari APBN. Sehingga, pembangunan rumah susun dapat diambil alih oleh pengembang. Namun agar pembangunan rusun ini tepat

¹⁰"Pemerintah Daerah Persulit Bangun Rumah Susun," <http://id.berita.yahoo.com/pemerintah-daerah-persulit-bangun-rumah-susun-015500070.html>, Di download pada tanggal 21 April 2013.

¹¹"Masalah Perumahan Rakyat, Tanggung Jawab Pemerintah," <http://www.rumah.com/berita-properti/2012/3/473/-masalah-perumahan-rakyat-tanggung-jawab-pemerinta>, Di download pada tanggal 21 April 2013.

sasaran untuk MBR maka diharapkan ada subsidi dari pengembang. Untuk itu perlu adanya kewajiban kewajiban bagi pengembang untuk memberi subsidi dalam pembangunan rumah susun untuk MBR tanpa harus merugi.

3. Rusunawa dan rumah khusus yang dibangun oleh pemerintah masih banyak yang belum terhuri.
4. Konsep tanah bersama yang ada dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tidak sesuai dengan sistem hukum pertanahan di Indonesia yaitu asas pemisahan horisontal.
5. Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) yang hanya diperuntukan bagi pengembang perumahan yang membangun rumah dengan tipe 36 seperti yang tercantum dalam Pasal 22 Ayat (3) UU PKP Tahun 2011.

Kebanyakan MBR masih kesulitan mencicil rumah dengan tipe di bawah 36. MBR akan semakin sulit memiliki rumah karena dana yang mereka keluarkan menjadi lebih besar jika KPR-FLPP hanya untuk rumah tipe 36.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka perlu dilakukan analisis dan evaluasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan rakyat.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah dan untuk membatasi pembahasan maka identifikasi masalah dalam kegiatan ini antara lain:

1. Peraturan perundang-undangan mana sajakah yang saling tumpang tindih baik secara vertikal maupun secara horisontal yang terkait dengan perumahan rakyat?
2. Apakah peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat yang ada saat ini menjadi salah satu faktor penyebab sulitnya mengatasi backlog dan MBR dalam memperoleh rumah?
3. Langkah-langkah apa yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan ketidakharmonisan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat?

C. Tujuan Kegiatan

Kegiatan ini bertujuan:

1. Untuk menganalisis dan mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih baik secara vertikal maupun secara horisontal yang terkait dengan perumahan rakyat.
2. Untuk membuktikan asumsi bahwa peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat yang ada saat ini menjadi salah satu faktor penyebab sulitnya mengatasi backlog dan MBR dalam memperoleh rumah
3. Untuk memberikan rekomendasi langkah-langkah yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan ketidakharmonisan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat.

D. Kegunaan Kegiatan

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis kegiatan ini adalah selain untuk data pendukung penyusunan naskah akademis juga untuk

memberikan bahan masukan bagi pemerintah dalam penyusunan Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional terutama yang terkait dengan perumahan rakyat.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis kegiatan ini adalah sebagai bahan masukan bagi pemangku kepentingan dalam membuat kebijakan terkait penyelenggaraan perumahan rakyat.

E. Metode

Kegiatan analisis dan evaluasi peraturan perundang-undangan merupakan bagian dari kegiatan penelitian hukum yang berjenis yuridis normatif. Dengan demikian jenis metode yang digunakan dalam kegiatan ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif mengambil data sekunder melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang dianalisis dan dievaluasi berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer antara lain berupa UUD NRI Tahun 1945, UU PKP Tahun 2011, UU Rumah Susun Tahun 2011, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan perumahan rakyat. Bahan hukum sekunder berupa artikel, hasil penelitian hukum dan penelitian lainnya, dan putusan hakim yang terkait dengan perumahan rakyat. Sedangkan bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus dan ensiklopedi untuk membantu memberikan keterangan tambahan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkait dengan perumahan rakyat. Untuk menganalisa data sekunder digunakan metode analisis kualitatif dan analisa materi muatan (*content analys*). Metode penulisannya menggunakan deskriptif analitis.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam kegiatan ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Dalam pendahuluan ini tergambarakan latarbelakang masalah, tujuan dan kegunaan kegiatan, metode yang digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan, jadwal pelaksanaan kegiatan, dan keanggotaan tim.

Bab II Tinjauan Umum

Bab ini menguraikan teori-teori tentang perumahan rakyat.

Bab III Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang-undangan

A. Analisis dan Evaluasi Peraturan Rumah Susun

Berisi uraian identifikasi/klasifikasi peraturan perundang-undangan yang telah diinventarisir yang berpotensi bermasalah yang terkait dengan rumah susun. Peraturan tersebut kemudian dianalisis apakah saling bertentangan, multitafsir, inkonsisten, atau tidak operasional baik secara vertical maupun horizontal.¹² Setelah peraturan perundang-undangan dianalisis maka peraturan perundang-undangan tersebut kemudian

¹²Saling bertentangan yang dimaksud adalah terdapatnya pasal atau ketentuan yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan lainnya. Multitafsir adalah ketidakjelasan pada obyek dan subyek yang diatur sehingga menimbulkan ketidakjelasan rumusan bahasa (sulit dimengerti) dan sistematika yang tidak jelas. Inkonsisten berarti terdapat ketentuan atau pengaturan yang tidak konsisten dalam satu perundang-undangan beserta turunannya.. Sedangkan yang tidak operasional berarti peraturan tersebut tidak memiliki daya guna, namun peraturan tersebut masih berlaku atau peraturan tersebut belum memiliki aturan pelaksana.

dievaluasi untuk direkomendasikan apakah akan dipertahankan, direvisi, atau dicabut.

B. Analisis dan Evaluasi Peraturan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Berisi uraian identifikasi/klasifikasi peraturan perundang-undangan yang telah diinventarisir yang berpotensi bermasalah yang terkait dengan Perumahan dan kawasan pemukiman. Peraturan tersebut kemudian dianalisis apakah saling bertentangan, multitafsir, inkonsisten, atau tidak operasional baik secara vertical maupun horizontal. Setelah peraturan perundang-undangan dianalisis maka peraturan perundang-undangan tersebut kemudian dievaluasi untuk direkomendasikan apakah akan dipertahankan, direvisi, atau dicabut.

Bab IV Penutup

Bab ini berisi simpulan dan saran dari analisis dan evaluasi peraturan perundang-undangan tentang perumahan rakyat.

G. Keanggotaan Tim

Kegiatan ini dilaksanakan oleh tim yang terdiri dari:

Ketua : Eddy Marek Leks, SH, MH, ACI Arb

Sekretaris : Adharinalti, SH, MH

- Anggota :
8. Dedy S. Budi Susetyo (Biro Hukum Kemenpera)
 9. Trie Sakti, SH (BPN)
 10. Ledy Natalia S.H., M.Sc (Dinas Perum & Gd.Pemda DKI Jakarta)
 11. Mahendra Adinegara, SH, MKn, CPM (Notaris)
 12. Hery Sulistyono, SH. (PT.Metropolitan Kentjana, Tbk)
 13. Aisyah Lailiyah, SH, MH (BPHN)
 14. Maretta Besturen, SH (BPHN)

Sekretariat : Supriyadi (BPHN)

H. Jadwal Pelaksanaan Kegiatan

Kegiatan ini berlangsung selama 9 bulan mulai dari Maret – November 2013 dengan uraian sebagai berikut:

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pancasila Sebagai Landasan Idiil Bagi Pembangunan Hukum Nasional

Nilai-nilai Pancasila sebagaimana pernah dinyatakan dalam Ketetapan MPRS No. XX/MPRS/1966, pada hakikatnya adalah pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum serta cita-cita moral luhur yang meliputi suasana kejiwaan, serta watak bangsa Indonesia. Dilihat dari kedudukannya, Pancasila merupakan sumber hukum yang paling tinggi, yang berarti menjadikan Pancasila sebagai ukuran dalam menilai hukum kita. Aturan-aturan hukum yang diterapkan dalam masyarakat harus mencerminkan kesadaran dan rasa keadilan sesuai dengan kepribadian dan falsafah hidup bangsa Indonesia.

Pancasila sebagai dasar negara juga disebut sebagai dasar negara ataupun sebagai ideologi negara, mengandung pengertian bahwa Pancasila sebagai dasar mengatur penyelenggaraan pemerintahan. Oleh karenanya Pancasila sebagai dasar negara mempunyai makna:

1. Sebagai dasar untuk menata negara yang merdeka dan berdaulat;
2. Sebagai dasar untuk mengatur penyelenggaraan aparatur negara yang bersih dan berwibawa;
3. Sebagai dasar, arah, petunjuk aktivitas perikehidupan bangsa Indonesia dalam kehidupan sehari-hari.

Selain sebagai dasar falsafah negara, Pancasila juga berfungsi sebagai sumber segala sumber hukum negara. Istilah ini

merupakan terminologi yang dipakai oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Artinya Pancasila sebagai sumber nilai-nilai yang menjadi penyebab timbulnya aturan hukum. Oleh karena itu segala aturan hukum yang berlaku di negara kita tidak boleh bertentangan dan harus bersumber pada Pancasila.

Sila Kelima Pancasila, yaitu “Keadilan bagi seluruh rakyat Indonesiasangat terkait dengan kewajiban Negara terhadap pengaturan dan penyelenggaraan perumahan rakyat. Makna dari Sila Kelima ini salah satunya adalah mewajibkan negara untuk :

1. Mengikutsertakan seluruh rakyat dalam kehidupan ekonomi, sosial dan budaya
2. Membagi beban dan hasil usaha bersama secara proporsional di antara semua warga negara dengan memperhatikan secara khusus mereka yang lemah kedudukannya agar tidak terjadi ketidakadilan serta kewenang-wenangan dari pihak yang kuat terhadap pihak yang lemah.

Oleh karenanya, aturan hukum yang terkait dengan pengaturan dan penyelenggaraan perumahan rakyat hendaknya ditujukan untuk perlindungan keadilan dan penciptaan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia dengan memperhatikan secara khusus kepada rakyat ekonomi lemah.

B. Landasan Operasional Pembangunan Hukum Nasional: “Hukum yang Menyejahterakan”

Hukum yang menyejahterakan ini dilandaskan pada Bab XIV UUD NRI Tahun 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, yang tertuang dalam Pasal 33 dan Pasal 34.

Berangkat dari pasal-pasal UUD ini, maka setiap aturan hukum yang berlaku harus berasaskan kekeluargaan, untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Pengertian Kesejahteraan Sosial

Kesejahteraan berasal dari kata sejahtera, yang berarti aman sentosa, makmur dan selamat, bebas dari segala macam gangguan dan kesukaran. Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial, yang dimaksud dengan kesejahteraan sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan spiritual, dan social warga Negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Sedangkan menurut Edi Suharto kesejahteraan sosial yaitu suatu keadaan terpenuhinya segala bentuk kebutuhan hidup, khususnya yang bersifat mendasar seperti makanan, pakaian, perumahan, pendidikan, dan perawatan kesehatan. Menurutnya, pembangunan kesejahteraan sosial merupakan wujud dari kewajiban negara (*state obligation*) dalam menjamin hak-hak dasar warga Negara.¹³

Manifestasi Kesejahteraan Sosial

Cita-cita nasional bangsa Indonesia yang telah dirumuskan oleh para bapak pendiri (*founding fathers*) negara Indonesia adalah untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk mencapai cita-cita ini maka dalam pembukaan Undang-

¹³Badan Pembinaan Hukum Nasional, Laporan Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, Jakarta: BPHN, 2011, hlm 82-84

Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 dicantumkan tujuan nasional bangsa yaitu:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.
2. Memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.
3. Serta ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Dalam konteks negara, hukum yang menyejahterakan merupakan suatu sarana bagi negara kesejahteraan, yang oleh Bung Hatta disebut juga sebagai negara pengurus.

Menurut konsep negara kesejahteraan atau negara pengurus, negara harus aktif menciptakan kesejahteraan masyarakat. Negara harus penuh inisiatif, penuh aktivitas melakukan berbagai upaya supaya kesejahteraan masyarakat dimaksud terwujud.

Dengan aktivitas negara yang demikian tinggi maka adakalanya pemerintah/negara masuk kedalam ranah yang bersifat privat/perdata. Sebagai akibatnya penggolongan antara hukum perdata dan hukum publik menjadi kurang berarti lagi. Bidang ilmu yang semula termasuk golongan hukum perdata berubah menjadi hukum yang bersifat hukum perdata dan hukum publik (campuran), karena di dalamnya dimasuki kekuasaan publik (pemerintah). Hal demikian misalnya tampak antara lain dalam hukum perkawinan, hukum terkait tanah, perumahan rakyat, dan hukum tenaga kerja. Masuknya kekuasaan publik ke dalam beberapa bidang yang bersifat perdata tersebut mempunyai tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Dengan demikian, dalam upaya membentuk aturan hukum sebagai sarana kesejahteraan sosial, maka diperlukan aturan

hukum yang mencakup pengaturan yang memberikan peran negara dalam mengatasi:

1. penanggulangan kemiskinan
2. kesehatan masyarakat
3. pendidikan masyarakat
4. perumahan dan pangan masyarakat
5. lapangan pekerjaan /tenaga kerja
6. Penanggulangan pengangguran

Oleh karena pengaturan dan penyelenggaraan perumahan rakuat termasuk dalam sarana mewujudkan kesejahteraan sosial, maka perangkat aturan hukum yang terkait merupakan wadah bagi manifestasi dari pembangunan hukum yang menyejahterakan.

C. Teori-Teori Hukum

1. Teori *Law as a tool of a social engineering* (Roscoe Pound)

Law as a tool of sosial engineering (hukum sebagai alat untuk memperbaharui atau merekayasa masyarakat) merupakan teori yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, yang berarti hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat. Teori ini mengharapkan agar hukum berperan sebagai alat perubahan nilai-nilai sosial dalam masyarakat. *Law as a tool of social engineering* dapat pula diartikan sebagai sarana yang ditujukan untuk mengubah perilaku warga masyarakat, sesuai dengan tujuan-tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.¹⁴

Disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia, konsepsi “*law as a tool of social engineering*” itu dikembangkan oleh

¹⁴Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hlm. 135

Mochtar Kusumaatmadja. Menurut Mochtar hukum merupakan sarana pembaharuan masyarakat, yang didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaharuan merupakan kondisi yang diinginkan atau bahkan dipandang mutlak diperlukan. Karena tanpa pembaharuan dan pembangunan hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat akan menimbulkan ketimpangan bahkan dapat menghambat pembangunan nasional.¹⁵

Untuk dapat memenuhi peran hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat Roscoe Pound lalu membuat penggolongan atas kepentingan-kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

a) Kepentingan Umum (Public Interest)

- (1) Kepentingan negara sebagai Badan Hukum
- (2) Kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat.

b) Kepentingan Masyarakat (Social Interest)

- (1) Kepentingan akan kedamaian dan ketertiban
- (2) Perlindungan lembaga-lembaga sosial
- (3) Pencegahan kemerosotan akhlak
- (4) Pencegahan pelanggaran hak
- (5) Kesejahteraan sosial.

c) Kepentingan Pribadi (Private Interest)

d) Kepentingan keluarga

¹⁵Mochtar Kusumaatmadja, Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional Bandung: Bina Cipta, 1995, hlm. 13

2. Teori Hans Kelsen (*Stufenbau Theory*)

Teori Stufenbau adalah teori mengenai sistem hukum oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang (*hierarchy*) dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*). Menurut Kelsen norma hukum yang paling dasar (*grundnorm*) bentuknya tidak kongkrit (abstrak). Norma hukum paling dasar abstrak adalah Pancasila. Ketentuan yang lebih rendah merupakan kongkretisasi dari ketentuan yang lebih tinggi.

Kaitan Teori Stufenbau dalam kegiatan Analisis dan Evaluasi Peraturan Pemerintah tentang Perumahan rakyat ini ialah, peraturan mengenai perumahan rakyat ini harus berlandaskan Pancasila, khususnya sila ke-5 yaitu “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia” serta sila ke-2 “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab”, di mana pengaturan mengenai perumahan rakyat harus mengakomodir hak dan kepentingan seluruh rakyat Indonesia, baik yang kalangan atas, menengah keatas, menengah kebawah maupun kalangan bawah, atau yang kerap disebut masyarakat berpenghasilan rendah secara adil dan merata dalam hal mendapatkan hunian yang manusiawi, yaitu sesuai dengan standar kelayakan dan kesehatan.

Pemenuhan atas hak masyarakat untuk mendapatkan hunian juga merupakan salah satu cita-cita negara yang tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu “Memajukan Kesejahteraan Umum”, dimana salah satu barometer kesejahteraan masyarakat juga dilihat dari kualitas

dan kuantitas hunian di dalam masyarakatnya yang bersangkutan.

Selain itu secara hierarki atau tata urutan perundang-undangan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Undang-Undang atau peraturan yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan UUD 1945 sebagai urutan pertama dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Dalam UUD 1945 sendiri hak warga Negara untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan untuk bertempat tinggal telah diatur.

Pasal 27

- (2) Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.

Pasal 28H

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
- (2) Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.

3. Teori dan Asas Hukum Perumahan dan Pemukiman

Menurut Doxiadis dalam Kuswartojo, T., & Salim, S. (1997), permukiman merupakan sebuah sistem yang terdiri dari lima unsur, yaitu: alam, masyarakat, manusia, lingkungan dan jaringan. Bagian permukiman yang disebut wadah tersebut merupakan paduan tiga unsur: alam (tanah, air, udara), lingkungan (shell) dan jaringan (networks), sedang isinya adalah manusia dan masyarakat. Alam merupakan unsur dasar dan di

alam itulah diciptakan lingkungan (rumah, gedung dan lainnya) sebagai tempat manusia tinggal serta menjalankan fungsi lain.

Jaringan, seperti misalnya jalan dan jaringan utilitas merupakan unsur yang memfasilitasi hubungan antar sesama maupun antar unsur yang satu dengan yang lain. Secara lebih sederhana dapat dikatakan, bahwa permukiman adalah paduan antara unsur manusia dengan masyarakatnya, alam dan unsur buatan sebagaimana digambarkan Doxiadis melalui ekistiknya.¹⁶

Untuk menjawab sebagian isu perkembangan permukiman dan pendekatan terkini penyelenggaraan permukiman Heinz Frick (2006) menegaskan bahwa rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan dalam arti fisik, melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat.

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu: (American Public Health Association. Basic Principles of Healthful Housing. New York 1960. dikutip dari Heinz: 2006)

a) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia:

(1) Dapat memberi perlindungan terhadap gangguan-gangguan cuaca atau keadaan iklim yang kurang sesuai dengan kondisi hidup manusia, misalnya panas, dingin, angin hujan, dan udara yang lembab

¹⁶Kuswartojo T. dan Salim S.A., Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1997.

- (2) Dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan atau pekerjaan rumah tangga sehari-hari, antara lain: (i). kegiatan kerja yang ringan misalnya memasak, menjahit, belajar, dan menulis (ii). kegiatan rutin untuk memenuhi kesehatan jasmani bagi kelangsungan hidup, yakni antara lain: mandi, makan, tidur. (iii). dapat digunakan sebagai tempat istirahat yang tenang di waktu lelah atau sakit
- b) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia. Rumah yang memberi perasaan aman dan tenang bagi seluruh keluarga sehingga mereka dapat betah berkumpul dan hidup bersama, dan dapat mengembangkan karakter kepribadian yang sehat;
 - c) Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit. Rumah yang dapat menjauhkan segala gangguan kesehatan bagi penghuninya;
 - d) Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar. Rumah harus kuat dan stabil sehingga dapat memberi perlindungan terhadap gangguan keamanan yang disebabkan bencana alam, kerusakan atau perampokan.

Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman menurut Joko Kirmanto (2007) -Menteri Pekerjaan Umum- diartikan sebagai pembangunan permukiman termasuk di dalamnya pembangunan kota secara berkelanjutan sebagai upaya berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Intinya pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan.

Sedangkan menurut Kementrian Lingkungan Hidup (KLH) konsep pembangunan permukiman yang berwawasan lingkungan adalah permukiman yang menunjang perkembangan kehidupan yang berkelanjutan, dimana dapat menopang dan ditopang oleh tercapainya tujuan ekonomi, sosial dan ekologi (KMNLH, 1999).

Pembangunan yang berkelanjutan adalah peningkatan kualitas hidup secara berkelanjutan dan untuk itu perlu peningkatan kualitas permukiman itu sendiri (Brundland, 1987:342).

Segala upaya yang terus menerus dilakukan, untuk mensterilkan, memadukan dan meningkatkan nilai ekonomi-sosial serta ekologi; dapat disebut sebagai pengembangan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan dan pengembangan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan.¹⁷

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Selain sebagai pelindung terhadap gangguan alam maupun cuaca serta makhluk lainnya, rumah juga memiliki fungsi sosial sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan pemukimannya, maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman dimana manusia menempatinnya. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu faktor strategis dalam upaya membangun manusia seutuhnya, yang memiliki kesadaran

¹⁷*Ibid.*

untuk selalu menjalin hubungan antara sesama manusia, lingkungan tempat tinggal, berperan sebagai pendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, dan senantiasa bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, perwujudannya bervariasi menurut siapa penghuni atau pemiliknya. Berdasarkan *hierarchy of need* (Maslow, 1954:10), kebutuhan akan rumah dapat didekati sebagai:

- a) *Physiological needs* (kebutuhan akan makan dan minum), merupakan kebutuhan biologis yang hampir sama untuk setiap orang, yang juga merupakan kebutuhan terpenting selain rumah, sandang, dan pangan juga termasuk dalam tahap ini.
- b) *Safety or security needs* (kebutuhan akan keamanan), merupakan tempat berlindung bagi penghuni dari gangguan manusia dan lingkungan yang tidak diinginkan.
- c) *Social or affiliation needs* (kebutuhan berinteraksi), sebagai tempat untuk berinteraksi dengan keluarga dan teman.
- d) *Self actualization needs* (kebutuhan akan ekspresi diri), rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi menjadi tempat untuk mengaktualisasikan diri.

Dalam UU No. 1 tahun 2012, disebutkan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal

atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pemukiman adalah perumahan dengan isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Perumahan merupakan wadah fisik, sedangkan permukiman merupakan paduan antara wadah dan isinya yaitu manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya. Bagian permukiman yang disebut wadah tersebut, merupakan paduan tiga unsur, yaitu alam (tanah, air, udara), lindungan (shell) dan jaringan (networks), sedang isinya adalah manusia dan masyarakat. Alam merupakan unsur dasar, dan di alam itulah diciptakan lindungan (rumah an gedung lainnya) sebagai tempat manusia tinggal serta menjalankan fungsi lain. Sedangkan jaringan, seperti misalnya jalan dan jaringan utilitas, merupakan unsur yang memfasilitasi hubungan antar sesama, maupun antar unsur yang satu dengan yang lain. Secara lebih sederhana, dapat dikatakan bahwa permukiman adalah paduan antar unsur-unsur.

Pembangunan rumah yang layak huni harus diikuti dengan pembangunan lingkungan perumahan melalui penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) yang memadai, khususnya air minum, sanitasi lingkungan, jalan yang dilengkapi dengan drainase dan listrik. Pemenuhan PSU tersebut diyakini besar kontribusinya dalam meningkatkan kesehatan lingkungan dan dalam menunjang pertumbuhan ekonomi. Namun, pada kenyataannya belum semua masyarakat dapat menikmati kelengkapan pelayanan dasar ini. Hanya 39% masyarakat perkotaan yang mendapatkan pelayanan air bersih. Kondisi ini disebabkan oleh kemampuan penyediaan pelayanan air bersih yang masih mengandalkan

kemampuan pemerintah yang terbatas, sementara pertumbuhan permintaan jauh lebih besar.

Tantangan yang dihadapi oleh sanitasi lingkungan juga tidak kalah berat. Hampir sebagian besar masyarakat membuang limbahnya dengan sistem sanitasi setempat (seperti septik tank dan jamban). Pembangunan sarana limbah air limbah terpusat masih sangat minimum, baru menjangkau 0,5% penduduk perkotaan. Disamping membutuhkan dana yang besar, pembangunan sistem air limbah terpusat ini menghadapi kendala ketersediaan lahan khususnya di kota-kota metro dan besar yang sejak awal tidak disiapkan pengembangan sistem ini. Oleh karena itu, perlu dibangun orientasi baru kebijakan perumahan dan permukiman untuk mempercepat pemenuhan kebutuhan rumah dengan dukungan PSU yang memadai bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya pembangunan kawasan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penciptaan lingkungan perumahan dan permukiman yang layak, bersih, sehat, dan aman perlu ditingkatkan melalui regulasi yang menjamin penyediaan dan pengelolaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan termasuk fasilitas air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggungjawab warga masyarakat agar makin banyak masyarakat yang mendiami rumah layak huni dalam lingkunganyang sehat.

Asas-Asas Hukum Perumahan dan Pemukiman

- a) **“Asas Kesejahteraan”** adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang

layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

- b) **“Asas Keadilan Dan Pemerataan”** adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c) **“Asas Kenasionalan”** adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d) **“Asas Keefisienan Dan Kemanfaatan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e) **“Asas Keterjangkauan Dan Kemudahan”** adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- f) **“Asas Kemandirian Dan Kebersamaan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa,

swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

- g) **“Asas Kemitraan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik secara langsung maupun tidak langsung.
- h) **“Asas Keserasian Dan Keseimbangan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- i) **“Asas Keterpaduan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

- j) **“Asas Kesehatan”** adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k) **“Asas Kelestarian Dan Keberlanjutan”** adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.
- l) **“Keselamatan, Keamanan, Ketertiban, Dan Keteraturan”** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

4. Teori dan asas-asas hukum tata ruang;

Prinsip-prinsip dasar dalam hokum tata ruang di antaranya:

- a) Prinsip tanggung jawab Negara;
- b) Prinsip manfaat ekonomi/social;
- c) Prinsip Subsidiaritas;
- d) Prinsip Berkelanjutan;
- e) Prinsip Keragaman hokum;
- f) Prinsip Partisipasi masyarakat.

Berikut penjelasan secara umum mengenai prinsip-prinsip tersebut:

a) Prinsip tanggung jawab negara, pada intinya ada 3:

- (1) Responsibility, perencanaan dan penataan ruang merupakan tanggung jawab dari pemerintah.
- (2) Accountability, pemerintahan yang bertanggung jawab
- (3) Liability, apabila dia gagal dalam melaksanakan tanggung jawabnya, dengan kata lain pemerintah tidaklah akuntabel, maka pemerintah harus mempertanggung jawabkan perbuatannya secara hukum.

Pada pasal 7 UUTR dikatakan bahwa negara bertanggung-jawab melakukan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara diberi kewenangan atributif untuk melaksanakan penataan ruang secara:

- a) Asli, artinya kewenangan tersebut langsung diciptakan dari UU
- b) Kuat, tidak dapat dikurangi atau dilebihi kewenangannya (bersifat pasti)
- c) Penuh, artinya kewenangan tersebut tak terbagi-bagi.

Apabila negara gagal dalam memenuhi kemakmuran rakyat maka yang bertanggung jawab adalah pemerintah daerah. (pasal 7 ayat 2 dan 3 UUTR). Pembangunan haruslah didasarkan pada asas kemakmuran rakyat, pembangunan dan manfaatnya harus merata di tingkat daerah untuk menghindari disparitas. Ada 5 aspek yang harus menjadi perhatian dalam penataan ruang:

- a) Peraturan perundang-undangan
- b) Aparat pemerintah dan penegak hukum
- c) Masyarakat
- d) Budaya hukum
- e) Sarana sarannya

b) Prinsip manfaat ekonomi/sosial, artinya ruang dapat diukur dengan ukuran ekonomi, maksudnya adalah bahwa pembangunan ruang haruslah dapat meningkatkan nilai ruang, karena setiap orang berhak atas pertambahan nilai ruang. Biasanya berhubungan dengan: lokasi, peruntukan, kepastian hak dan keamanan.

Hal ini berkaitan dengan Penjaminan pemerintah pada investor :

- (1) Kepastian dalam penyediaan dalam infrastruktur;
- (2) Kepastian dalam perizinan;
- (3) Kepastian dalam ketersediaan SDM/ tenaga ahli;
- (4) Kepastian dalam pengaturan pajak dan retribusi;
- (5) Kepastian dalam mudahnya mendapatkan akses kepada lembaga keuangan dan pembiayaan;
- (6) Lokasi: berhubungan dengan gengsi, image atau pencitraan dari sebuah ruang;
- (7) Kepastian peruntukan: berhubungan dengan lama izin ruang;
- (8) Kepastian hak: kepastian mengenai status tanahnya dan hak2 apa saja yang melekat pada tanah tersebut;
- (9) Keamanan: pemerintah harus menjamin tanah atau ruang harus terjamin keamanannya;

- (10) Infrastruktur: jaminan pemerintah berupa infrastruktur yang baik (jalan, listrik, telekomunikasi);
- (11) Perizinan, kepastian mengenai berapa lama, berapa biaya yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan izin ruang;
- (12) Pajak, kepastian mengenai besarnya pajak, pengaturan pajak dan tempat bayar pajak.

c) Prinsip subsidiaritas

Subsidiaritas kewenangan, mengenai bagaimana pemerintah kita memberdayakan satuan pemerintah yang lebih rendah terlebih dahulu untuk menata ruang, apabila dianggap tidak mampu maka akan diserahkan pada satuan pemerintah yang lebih tinggi (sistem *bottom up*).

Yang dimana dalam pelaksanaannya didasarkan pada kebutuhan dan potensi yang ada pada masyarakat yang tinggal di wilayah kerja pemerintah tersebut dan juga didasarkan pada kebutuhan, kemampuan dan potensi masyarakat pada wilayah kerja pemerintah tersebut.

Subsidiaritas dalam pengawasan, pengawasan pada dasarnya ada untuk memastikan tingkat kepatuhan dari kegiatan tata ruang tersebut. mendayagunakan pengawasan pada line ke 1 dahulu (pemberi izin), kemudian apabila tidak mampu mengerjakannya sendirian maka akan di support oleh line ke 2 (pemerintah) fungsi line ke 2 itu sendiri adalah untuk mengawasi line 1, kalau-kalau line 1 tidak dapat melaksanakan tugasnya dengan baik.

Subsidiaritas pengenaan sanksi, menggunakan terlebih dahulu sanksi yang paling rendah lalu ke meningkat kepada sanksi yang lebih tinggi. Pada pelanggar peraturan, namun apabila apa yang dilakukannya tersebut sudah membahayakan keselamatan umum maka akan langsung dikenakan sanksi yang lebih berat, bisa pembongkaran, pencabutan izin, bahkan sanksi pidana (apabila pemanfaatan ruang tersebut telah memakan korban)

Umumnya dalam sanksi-sanksi yang diberikan dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang:

- a) Peringatan
- b) Denda
- c) Diperintahkan dalam pengurusan izin

Sanksi pidana baru di terapkan apabila si pelaku membangun bangunan di daerah yang bukan peruntukannya dan kemudian menimbulkan korban jiwa.

Catatan : bottom up planning dilakukan dengan cara menampung aspirasi dari masyarakat di pemerintah desa dengan jalan musyawarah, yang kemudian dilanjutkan pada tahap kecamatan sampai akhirnya diakhiri ke tingkat kabupaten/kota yang kemudian melahirkan perda.

Dalam perencanaan RTRW haruslah realistis, disesuaikan dengan potensi dan kebutuhan wilayah, juga harus direncanakan dengan pasti, tidak serta merta, berjangka panjang, dan didukung dengan dukungan ekonomi.

d) Prinsip berkelanjutan, yang terdiri dari prinsip,:

- (1) Prinsip kehati-hatian, yang artinya dalam penataan ruang haruslah direncanakan terlebih dahulu dan tidak serta merta.
- (2) Prinsip keadilan intra dan antar generasi, yang artinya dalam penataan ruang harus memerhatikan aspek lingkungan yang dimana hal tersebut akan diwariskan pada generasi berikutnya.
- (3) Menyadari bahwa ruang bersifat terbatas, Yang artinya dalam RTRW haruslah memerhatikan daya tampung dan daya dukung ruang.
- (4) Pendekatan ekosistem
- (5) Asas siapa yang merusak maka dia yang harus membayar.

Hal ini berkaitan dengan :

- a) *Good Governance*, keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dalam penataan ruang
- b) *Good environmental Governance*, perencanaan ruang haruslah memerhatikan aspek lingkungan.
- c) *Good Sustainable Development Governance*, pasal 2 dalam tata ruang haruslah bersifat pembangunan berkelanjutan, yaitu memadukan aspek lingkungan ekonomi, dan social. Juga program-program lain dari GSDG adalah: untuk mengentaskan kemiskinan, mengubah pola produksi dan konsumsi yang tidak berkelanjutan, mengolah pemanfaatan SDA untuk manfaat masyarakat di tempat SDA itu berada.

d) *Good social planning governance*, perencanaan ruang haruslah memerhatikan aspek social, jangan sampai pembangunan ruang hanya akan memperlebar jurang kesenjangan antara masyarakat yang mampu mendapat akses ruang dengan yang tidak.

e) Prinsip keragaman hukum

Harus disadari bahwa di Indonesia terdapat pluralisme hukum, baik itu hukum Eropa, hukum adat maupun hukum agama. Maka dari itu dalam pembangunan ruang haruslah memiliki ciri-ciri dan keunikannya sendiri.

f) Prinsip partisipasi masyarakat

Masyarakat ikut serta dalam proses pengambilan keputusan, evaluasi, dan implementasi dalam kegiatan yang ada hubungannya dengan kepentingan masyarakat. Yaitu dalam penataan ruang. Hal ini adalah wujud dari demokrasi.

Partisipasi masyarakat dalam penataan ruang memberi manfaat tersendiri bagi masyarakat, yaitu bertambahnya wawasan masyarakat mengenai penataan ruang yang dimana wawasan tersebut didapat dari penyuluhan dari para ahli, meningkatnya produksi dan produktifitas, juga dapat menstabilkan distribusi pendapatan (munculnya lapangan kerja). Melibatkan masyarakat dalam penataan ruang merupakan kewajiban pemerintah dalam rangka pelayanan publik.

Kenapa pemerintah wajib melibatkan dalam pembangunan ruang, karena masyarakat memiliki hak untuk terlibat dalam hal tersebut, hak-hak tersebut dapat berupa:

Hak masyarakat dari aspek demokrasi/politik, termasuk didalamnya hak :

- a) *Hak atas informasi*, masyarakat berhak mendapat informasi tata ruang baik diminta atau tidak.
- b) *Hak untuk melakukan penelitian dan pengkajian*, hak untuk meneliti dan mengkaji mengenai apa yang harus dilakukan pada ruang.
- c) *Hak untuk menyatakan pendapat*, hak untuk menyatakan setuju atau tidak mengenai pembangunan ruang.
- d) *Hak untuk memengaruhi proses pengambilan keputusan*, hak untuk menjamin bahwa pengkajian masyarakat benar-benar diperhitungkan dalam pembangunan ruang.
- e) *Hak untuk melakukan pengawasan*

Hak masyarakat dari segi ekonomi, termasuk didalamnya adalah:

Hak atas kesejahteraan (pasal 33-34 UUD 45), artinya apabila pemerintah membutuhkan lahan yang dimiliki masyarakat untuk kepentingan publik maka pemerintah harus memberikan kompensasi yang layak pada masyarakat yang lahannya digusur tersebut.

Hak atas keadilan, apabila ada pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat, masyarakat dapat mengajukan keberatan.

Hak masyarakat dari segi hukum, apabila pemerintah mengetahui ada pelanggaran ruang/ lingkungan tetapi pemerintah lalai/ abai terhadap pelanggaran tersebut maka pemerintah dapat dianggap turut serta dalam kejahatan

tersebut. Artinya masyarakat dapat mengakan keadilannya sendiri.

5. Teori dan Asas-Asas Hukum Pertanahan

Tanah merupakan faktor utama untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Jika tidak ada lahan proses pembangunan akan terkendala. Selain itu perencanaan kawasan yang terpadu mulai dari pemerintah pusat hingga daerah untuk pembangunan perumahan dan permukiman perlu diperhatikan, agar pembangunan perumahan dan permukiman tidak melanggar aturan tata ruang. Sedangkan keseimbangan dari aspek ekonominya, pembangunan perumahan dan pengembangan permukiman kedepan harus difasilitasi oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dengan mempermudah proses perijinan dan menghapus pungutan-pungutan yang memberatkan dunia usaha dan para pelaku pembangunan perumahan. Tujuan dari proses pembangunan perumahan dan permukiman pada akhirnya harus memiliki dampak sosial. Aspek sosial ini terkait dengan komitmen pemerintah dan dunia usaha untuk membantu penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Asas Perlekatan

Dalam hukum tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut "*Asas accesie*" atau "asas perlekatan" , bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau

menanamnya (KUHPerdara Pasal 500 dan 571). Perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.¹⁸

Asas Pemisahan Horizontal

Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Namun hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut "*horizontale scheiding*"). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Biarpun demikian, dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal:

- a) Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
- b) Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah; dan
- c) Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

¹⁸Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2005, h. 20

Dalam UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kemungkinan dibebankan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya diperluas hingga meliputi juga bangunan dan tanaman milik pihak lain (pasal 4 ayat 5). Kiranya secara analogi perluasan tersebut dapat diterapkan juga pada perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan berikut bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. Asal pemilik bangunan dan atau tanaman tersebut ikut hadir dihadapan PPAT dan memindahkan haknya kepada penerima hak. Dengan demikian tidak perlu pemindahan hak atas bangunan dan/atau tanaman tersebut dilakukan secara terpisah dengan akta tersendiri.¹⁹

Penyediaan Tanah dan Konsolidasi Tanah

Penyediaan tanah merupakan masalah utama pembangunan perumahan sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan hak dasar rakyat. Terbatasnya tanah di perkotaan menyebabkan pemerintah kota dituntut untuk dapat memanfaatkan tanah secara efisien dengan meningkatkan intensitas penggunaannya. Langka dan mahal nya tanah di daerah perkotaan menyebabkan sulitnya pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat.

Dalam pasal 106 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) diamanatkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :

¹⁹*Ibid, hal 263*

- a) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah Barang Milik Negara atau Milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hal ini ditegaskan kembali dalam pasal 22 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) menyatakan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rusun dapat dilakukan melalui :

- a) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah Barang Milik Negara atau Milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e) Pendayagunaan tanah wakaf
- f) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau

g) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Kedua undang-undang di atas mencantumkan model konsolidasi tanah sebagai alternatif penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) untuk perumahan dikenal dengan istilah konsolidasi tanah perkotaan (*urban land consolidation*). Konsolidasi tanah ini merupakan konsep pembangunan lingkungan pemukiman yang terpadu, karena merupakan penetapan kembali terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara optimal, tertib dan teratur, yang pelaksanaannya didasarkan pada prinsip “membangun tanpa menggusur” dengan mengikut sertakan partisipasi masyarakat dalam bentuk “dari, oleh dan untuk masyarakat”.

Dalam Pasal 18 UU PKP dinyatakan bahwa konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

Dalam, Pasal 108-113 UU PKP dicantumkan prinsip-prinsip pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai berikut:

- a) Konsolidasi tanah dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat;
- b) Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antar pemegang hak atas tanah; antar penggarap tanah negara; atau antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah;
- c) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya;
- d) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas;
- e) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun;
- f) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota;
- g) Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur;
- h) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud tidak memerlukan izin lokasi;
- i) Pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:
 - (1) Sertifikasi hak atas tanah;
 - (2) Penetapan lokasi;
 - (3) Desain konsolidasi dan
 - (4) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- j) Untuk biaya sertifikasi: terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- k) Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- l) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum, berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang;
- m) Selain dalam undang-undang dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 4 Tahun 1991, tata cara pelaksanaan konsolidasi tanah diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991, perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- n) Petunjuk Teknisnya berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996, tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;
- o) Selama ini dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah bagi pembangunan rumah susun, dilakukan *mutatis mutandis* sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kedua surat edaran tersebut, dengan penyesuaian seperlunya.

Konsep konsolidasi tanah perkotaan dengan pendekatan pemanfaatan ruang secara horizontal (hamparan) untuk rumah-rumah tunggal sudah banyak diterapkan di Indonesia, namun model konsolidasi tanah yang memanfaatkan ruang ke atas (vertikal) dengan pembangunan rumah susun belum banyak dikenal. Padahal sesungguhnya *model konsolidasi*

tanah bagi pembangunan rumah susun yang dipopulerkan dengan istilah konsolidasi tanah vertikal (KTV) ini sudah mulai dilaksanakan pada tahun 1982 dengan dimulainya pembangunan rumah susun Kebon Kacang, rumah susun Tanah Abang, dilanjutkan tahun 1986 dengan dimulainya pembangunan rumah susun 24 dan 26 Illir di Palembang. Model tersebut terbukti dapat dipergunakan sebagai alternative strategis yang dapat dilakukan untuk mengatasi ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan perumahan serta sekaligus mengatasi kekumuhan.

6. Teori dan Asas-Asas Hukum Bangunan Gedung

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia, sesungguhnya tidak terlepas dari kebijakan pemerintah di dalam mengelola persoalan perumahan dan permukiman. Pembangunan perumahan tidak hanya meliputi bagaimana mengatasi back log yang ada tetapi juga kualitas dari perumahan yang dibangun. Artinya perumahan yang dibangun mampu untuk menjamin keselamatan para penghuninya dan disamping itu sampai seberapa lama umur dari perumahan baik itu horizontal maupun vertikal seperti rumah susun.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan melalui UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU BG), bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian

bangunan gedung dengan lingkungannya. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

UUBG mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Pasal 3 UU BG mengamanatkan bahwa pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a) mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;

- b) mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c) mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Selanjutnya Pasal 40 Ayat 1 UU BG, dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- a) Mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- b) Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perijinan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah;
- c) Mendapat surat ketetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari pemerintah daerah;
- d) Mendapatkan intensif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari pemerintah daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- e) Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari pemerintah daerah;
- f) Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh pemerintah daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya

Dalam proses pembangunan rumah harus memenuhi:

- a) persyaratan administrasi
- b) persyaratan teknis
- c) persyaratan ekologis

Persyaratan administratif , yaitu mengenai :

- a) Status hak
- b) Izin mendirikan bangunan gedung

Persyaratan teknis, mengatur :

- a) tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan rumah susun.
- b) keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Persyaratan ekologis, mengatur :

- a) mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- b) dilengkapi persyaratan Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pembangunan rumah susun harus memperhatikan aspek:

- a) Perencanaan
 - (1) penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun berdasarkan kelompok sasaran, serta pelaku dan sumber daya pembangunan;
 - (2) penetapan lokasi pembangunan rumah susun sesuai dengan zonasi kawasan permukiman dalam RTRW Kabupaten/Kota dan dirinci dalam RTBL.

b) Pembangunan

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis.

Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan teknis.

Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial bagi MBR.

c) Pemanfaatan

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan:

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi sebelum pemanfaatan (SLF)
- (2) Pemeriksaan berkala saat pemanfaatan (SLFn)

Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan SLF kepada bupati/walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB sebelum bangunan dimanfaatkan.

Lingkup pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi:

- a) Pemenuhan persyaratan administratif
- b) Pemenuhan persyaratan teknis:
 - (1) Kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi bangunan gedung termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung,

peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (manual), dan dokumen ikatan kerja;

- (2) Pengujian/test di lapangan dan/atau di laboratorium untuk aspek keandalan pada struktur, peralatan, dan perlengkapan bangunan gedung, serta prasarana bangunan gedung pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat.

UU BG mengamanatkan untuk dibuat peraturan daerah pada masing-masing wilayah. Namun sampai saat ini belum semua daerah memiliki peraturan daerah. DKI Jakarta sudah mengeluarkan perda sebagai pelaksanaan UU BG yaitu Perda Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung (Perda BG). Berdasarkan Pasal 237 ayat (1) Perda BG, setiap orang sebelum pemanfaatan bangunan gedung wajib memiliki SLF. SLF diberikan kepada bangunan gedung yang telah selesai dibangun, memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung dan kelaikan fungsi, serta fungsi penggunaannya sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

7. Teori-Teori dan Asas-Asas Hukum Rumah Susun

a) Pembangunan Rumah Susun

Pemerintah telah memulai pembangunan rumah susun, yang merupakan terobosan dalam mengatasi masalah kelangkaan lahan dan lonjakan harga tanah di kota-kota besar. Selain itu pembangunan rumah susun menjadi sangat penting melihat pertumbuhan jumlah penduduk yang cukup pesat, pertumbuhan kelahiran, serta

mengalirnya penduduk ke kota (urbanisasi). Akibat urbanisasi yang tidak dapat diimbangi dengan pembangunan rumah yang cukup, sehingga mengakibatkan berbagai masalah seperti penduduk berjubel (*overcrowding*) dan pertumbuhan perkampungan yang buruk dengan adanya pembangunan gubug-gubug liar (*slum dan squatter*) yang sulit dikendalikan. Sulitnya mendapatkan tanah untuk membangun rumah merupakan salah satu masalah pokok yang menghambat usaha pembangunan perumahan di perkotaan. Oleh karena itu untuk meningkatkan daya guna tanah perkotaan, khususnya untuk kota-kota besar maka pembangunan rumah susun sudah menjadi suatu keharusan.

Kedekatan jarak antara rumah hunian dengan tempat beraktivitas dan bekerja dapat mengurangi kemacetan, mengurangi biaya transportasi, serta efisiensi waktu. Dalam beberapa tahun terakhir ini, di Jakarta telah dikembangkan program rumah susun sederhana milik (rusunami) atau apartemen bersubsidi.

Rumah susun mulai dibangun di Indonesia, tepatnya di Jakarta, sejak dasawarsa 1980-an, ketika Perum Perumnas mengembangkan rusun di beberapa lokasi seperti rumah susun Klender (1976), rumah susun Tanah Abang (1981), rumah susun Kebon Kacang (1983), rumah susun Pondok Bambu (1985), rumah susun Cipinang (1986), rumah susun Cengkareng (1986), rumah susun Pondok Kelapa (1987), rumah susun Tambora (1987) dan rumah susun Penjaringan, rumah susun Pulomas dibangun tahun 1988. Tujuannya adalah untuk mengatasi permasalahan

permukiman bagi masyarakat golongan menengah ke bawah. Program ini dilakukan bersamaan dengan peremajaan wilayah tanpa harus menyingkirkan penghuni di wilayah tersebut. Hal ini juga didukung dengan kondisi Jakarta yang dirasakan semakin sempit pada dekade tersebut, sehingga dimulai pemikiran pembangunan rumah bertingkat di Indonesia. Pembangunan rumah susun juga dilakukan di beberapa kota besar lainnya di Indonesia, seperti kota Surabaya, kota Bandung, kota Yogyakarta, kota Semarang, dan kota-kota lainnya.

Kebijakan pembangunan perumahan dari Kementerian Perumahan Rakyat, antara lain pembangunan rumah susun sejahtera milik/sewa (apartemen rakyat) diprioritaskan di kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk > 1,5 juta jiwa dengan mengedepankan efisiensi penggunaan tanah dan penataan permukiman sesuai dengan RTRW.

Strategi umum dari kebijakan di atas, adalah (1) meningkatkan keserasian kawasan rumah susun skala besar dengan permukiman melalui penerapan pola hunian berimbang, (2) meningkatkan upaya-upaya penanganan kawasan kumuh di perkotaan melalui pembangunan rumah susun, (3) meningkatkan kesejahteraan, kegiatan ekonomi masyarakat dan lapangan kerja.

Adapun strategi khusus dari kebijakan tersebut, (1) memanfaatkan tanah negara yang dikuasai oleh pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD yang tidak/belum dimanfaatkan sesuai tupoksinya dan tanah-tanah negara yang dikuasai pihak-pihak lain bagi pengembangan kawasan perumahan vertikal/rumah susun, (2) mendorong peran

serta badan usaha dan masyarakat dalam pembangunan rumah susun sederhana, (3) mengintegrasikan kawasan pengembangan kawasan rumah susun dengan prasarana dan sarana perkotaan, (4) memanfaatkan teknik dan teknologi rancang bangun serta bahan bangunan yang tepat guna, (5) memberikan insentif, subsidi yang tepat sasaran. Sebaran program meliputi (1) perkotaan metropolitan dengan jumlah penduduk > 1,5 juta jiwa, (2) kota besar/ sedang yang memiliki tanah di lokasi strategi dan didukung penuh oleh pemerintah kota/kabupaten dan pemerintah provinsi, (3) pemerintah kota yang memiliki program pengentasan kawasan kumuh di lokasi strategis.

Besarnya meliputi : (1) Jumlah tower Rusuna seluruhnya \pm 1.000, (2) Jumlah sarusun seluruhnya \pm 500.000, (3) Rencana alokasi tower Rusuna adalah 50 % di wilayah Jabodetabek, 30 % di Pulau Jawa (luar jabodetabek), dan 20 % di luar Jawa, Jumlah lantai/tower sebanyak 6 lantai s/d 24 lantai, (4) Luas kavling/Tower minimal 3.000 m² s/d 5.000 m² (*single building*). Yang menjadi sasaran dari program ini adalah (1) masyarakat yang berpenghasilan 1,2 juta/bulan s/d 4,5 juta/bulan, (2) masyarakat yang mampu menyediakan uang muka maksimum 20 % harga jual sarusun, dan individu/keluarga serta korporat (khusus untuk rusunawa).

b) Sistem pemilikan rumah susun di Indonesia

Diatur dalam Pasal 46UU Rusunyang menyatakan bahwa, hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik yang bersifat perseorangan dan hak pemilikan bersama atas tanah, bagian dan benda bersama. Mamahami konsep

tersebut maka didalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdapat dua jenis kepemilikan yaitu luas unit satuan yang dimiliki oleh perorangan secara terpisah dan mandiri, dan pemilikan bersama terhadap tanah, benda dan bagian bersama yang dinyatakan dengan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), yang menunjukkan besaran atas hak dan kewajiban terhadap pemilikan bersama tersebut.

c) Sistem Strata Title

Beberapa negara tetangga kita melakukan pembangunan perumahan dengan sistem strata title seperti Singapura, Malaysia, Australia, Selandia Baru. Sistem strata title adalah suatu sistem yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (parcel) yang masing-masing merupakan hak yang terpisah. Namun disamping pemilikan secara individual itu dikenal pula adanya tanah, benda serta bagian yang merupakan benda milik bersama (*common property*). Di Malaysia, strata title mulai diperkenalkan dalam *National Land Code* tahun 1965, dengan prinsip yang sangat mirip dengan *New South Wales Strata Title Act* tahun 1961. Sistem ini di Singapura diatur dalam *Land Titles (Strata Act)* tahun 1970 (direvisi pada tahun 1985).²⁰

Sistem Strata Title di New South Wales dimulai dengan memperkenalkan konsep strata title yang diatur dalam *Conveyancing (strata title) Act of 1961*. Salah satu alasan sistem strata title menjadi populer ialah bahwa sebuah strata title bisa dipindah tangankan dengan bebas dan bisa

²⁰Maria SW Sumardjono. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, 2006

diterima sebagai jaminan oleh bank, sesuatu yang mustahil dilakukan oleh sistem sebelumnya. Alasan lain ialah bahwa sistem tersebut memungkinkan dikembangkannya berbagai jenis gedung bertingkat termasuk gedung apartemen (rumah susun) untuk hunian, gedung bertingkat untuk tujuan komersial, gedung bertingkat untuk tujuan campuran antara komersial dan hunian, satuan-satuan strata untuk tujuan industri dan dermaga. Amandemen undang-undang strata title di New South Wales memungkinkan diciptakannya lebih dari satu denah strata untuk gedung yang sama.²¹

Konsep strata title ini lahir dari adanya kebutuhan untuk hidup secara bersama-sama dalam satu kompleks gedung bertingkat tanpa di batasi oleh jangka waktu , tetapi tanah dimana gedung bertingkat itu didirikan mempunyai jangka waktu tertentu (misal Hak Guna Bangunan untuk peraturan di Indonesia). Bilamana gedung bertingkat itu runtuh secara keseluruhan maka pemilik strata title itu mempunyai hak bersama atas tanah dimana gedung itu berdiri. Bilamana strata title atas gedung itu dibangun oleh *developer* maka setelah unit-unit dari gedung itu diserahterimakan kepada pemilik strata title bila terjadi hancurnya gedung itu, pihak *developer* tidak bertanggungjawab atau menanggung resiko untuk hal tersebut, melainkan pemegang hak strata title menanggung sendiri resiko kehancuran itu.

Prinsip-prinsip umum dalam sistem strata title dapat ditemukan dalam UU Rusun, misalnya dalam ketentuan

²¹ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FH UI, Jakarta, 2007.

umum (pengertian rumah susun, satuan rumah susun, lingkungan, bagian bersama, tanah bersama, benda bersama, pemilik, penghuni, perhimpunan penghuni, badan pengelola).

d) Sistem Kondominium

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari 2 kata, yaitu “con” berarti bersama-sama dan “dominium” berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, condominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.²²

Sistem pemilikan rumah susun di Indonesia mempergunakan sistem *condominium* sebagaimana ditemukan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP Rusun), yang menyebutkan :Sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*condominium*). Dengan sistem condominium ini terdapat pemilikan individual dan juga pemilikan bersama (pasal 1 ayat 4, 5 dan 6 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985). Dalam sistem *condominium* ini terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni. Disamping itu terdapat hak pemilikan bersama

²² Ibid, hal 3

atas tanah dimana bangunan tersebut terletak (*common land*), hak milik bersama atas sarana-sarana bangunan (*common equipment*) misalnya pondasi, koridor, lift, instalasi listrik, dan hak milik bersama atas fasilitas (*common facility*), misalnya kebun, tempat rekreasi, kolam renang, lobi, garasi, dan lain sebagainya yang dapat digunakan bersama oleh para penghuni.

Dalam UU Rusun dirumuskan suatu jenis pemilikan perseorangan dan pemilikan bersama yang disebut hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS), dengan pengertian bahwa hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya. HMSRS dinyatakan lahir sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (pasal 39 ayat 5 PP Rusun). Pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, Pemerintah memberikan alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Berbeda dengan sertipikat hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, maka sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (3) UU Rusun, adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan susunan yang dimiliki; dan
- c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

D. PERUMAHAN SEBAGAI KEBUTUHAN DASAR MANUSIA

Manusia sebagai makhluk ciptaan yang paling sempurna dari Tuhan memiliki berbagai kebutuhan untuk memenuhi hidup dan kehidupannya agar memakmurkan dunia dengan segala aktivitas, baik yang bersifat positif maupun negatif. Salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat didambakan melalui segala usaha dan upaya adalah pemukiman atau papan yang penyediaannya menjadi kewajiban negara dimana manusia tersebut tercatat sebagai warga negara dari sebuah entitas negara yang bersangkutan. Walaupun disadari bahwa banyak faktor atau variabel yang mempengaruhi mampu atau tidaknya suatu negara menyediakan perumahan bagi segenap warga negaranya. Faktor-faktor yang mempengaruhi diantaranya adalah:

1. Ketersediaan alokasi dana atau anggaran negara dalam tahun takwim anggaran pendapatan dan belanja negara yang bersangkutan;
2. Komitmen politik pemerintah pada pemenuhan kebutuhan dasar warga negara khususnya (*right to housing*) yang dibuktikan melalui konstitusi, peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, kelembagaan yang mengurus

atau mengelola kebutuhan perumahan, lembaga perbankan penunjang pembiayaan sektor perumahan, perencanaan tata ruang dan penatagunaan tanah yang jelas, serta ketersediaan anggaran negara;

3. Secara kelembagaan masih terdapat celah kelemahan kelembagaan yang mengawali kebijakan perumahan belum mampu memberikan arahan dan konsistensi pelaksanaan regulasi pembangunan perumahan khususnya pada era otonomi daerah;
4. Keterjangkauan kemampuan ekonomi masyarakat terutama yang ekonomi lemah untuk mengakses perumahan yang layak dan sehat karena akibat krisis multi dimensi tahun 1997/1998, resesi dunia, dan kenaikan harga minyak dunia yang dipastikan sangat berpengaruh pada kenaikan harga jual produk perumahan.

Kehidupan kota besar di Indonesia, semakin tidak nyaman akibat dari meningkatnya kepadatan penduduk, kurangnya wilayah hijau dan ruang-ruang terbuka, dan meningkatnya jumlah kendaraan bermotor dengan cepat. Oleh karena itu, masalah lingkungan pada kawasan permukiman dan perumahan, yang umumnya muncul sebagai akibat dari tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman, baik secara fungsional, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Hal ini merupakan prinsip utama pembangunan perkotaan yang harus ditingkatkan dan diselenggarakan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, pertumbuhan

penduduk, lingkungan permukiman, lingkungan usaha dan lingkungan kerja, serta kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial lainnya agar terwujud pengelolaan perkotaan yang efisien dan tercipta lingkungan yang sehat, rapi, aman, dan nyaman.

Pertumbuhan perkotaan juga mendorong migrasi, yang menunjukkan adanya perbedaan atau kesenjangan peluang antar tempat. Jika pertumbuhan dan penambahan penduduk ingin diseimbangkan di antara berbagai jenis permukiman dan daerah serta pulau, maka yang perlu dilakukan adalah menciptakan kondisi agar semua tempat sama baiknya dalam memberikan peluang kepada penduduknya untuk hidup sejahtera. Pengadaan (dan pengendalian) ruang usaha bagi sektor informal merupakan tantangan besar bagi daerah perkotaan, sama halnya dengan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah. Hal yang diperlukan untuk mencapai keseimbangan tata-ruang dan sekaligus mencapai keadilan di dalamnya adalah menciptakan keadilan tata ruang melalui: (a) penguatan ruang lokal, di mana masyarakat lokal memiliki identitas territorial dan eksistensi dalam aspek ekonomi, sosial dan budaya; dan (b) adanya akuntabilitas penataan ruang, melalui rujukan-rujukan tata ruang yang terbuka atau transparan.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan kawasan permukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan dan kawasan permukiman yang dapat terjangkau oleh

masyarakat berpenghasilan rendah dan atau untuk memenuhi tuntutan/pemenuhan pola hidup modern, pemerintah selalu dihadapkan pada permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan terutama di daerah perkotaan yang berpenduduk padat. Apabila dihubungkan dengan hak asasi maka tempat tinggal merupakan hak bagi setiap warga negara sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan dan dimajukan oleh pemerintah.

Pembangunan perumahan yang dinilai sesuai dalam mendukung pertumbuhan kota adalah rumah susun. Pengelolaan pembangunan rumah susun perkotaan yang efektif dan efisien, mengacu pada rencana tata ruang perkotaan yang berkualitas, termasuk pengelolaan administrasi pertanahan yang tertib dan adil, dan ditunjang oleh (a) kelembagaan pemerintah yang siap melaksanakan otonomi daerah; (b) makin mantapnya kemitraan pemerintah daerah dengan masyarakat dan dunia usaha dalam pelaksanaan pembangunan perkotaan; (c) meningkatnya kesejahteraan masyarakat yang ditunjukkan oleh meningkatnya pendapatan per kapita dan kualitas hidup penduduk yang makin merata; (d) berkurangnya jumlah penduduk miskin di perkotaan; serta (e) meningkatnya kualitas fisik lingkungan di perkotaan.

Kebijakan pembangunan rumah susun perlu diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga. Pembangunan rumah susun bertujuan untuk

memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera. Pembangunan rumah susun perlu ditingkatkan dan diperluas hingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.

Penyediaan/pasokan rumah susun umum yang secara resmi ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam kenyataannya seringkali tidak tepat sasaran. Hal ini disebabkan adanya peran besar yang diberikan terhadap sektor swasta untuk terlibat di dalam pembangunan perumahan. Di dalam pembangunan rumah susun baru ini, yang lebih dikenal dengan apartemen, mekanisme pasar mendapatkan perannya yang besar untuk proses pengadaannya walaupun terdapat upaya-upaya yang terfragmentasi untuk melakukan pendekatan lain di dalam pembangunan perumahan, seperti pembangunan rumah susun sederhana milik ataupun rumah susun sederhana sewa.

Di dalam Penjelasan Umum UU Rusun ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun dalam praktiknya, penerima manfaat (*beneficiary*) dari keberadaan UU Rusun ternyata lebih didominasi oleh kalangan masyarakat berpenghasilan menengah-atas. Hal ini terbukti dari fakta bahwa sampai dengan sebelum diluncurkannya program 1.000 tower, tahun 2007, stok rumah susun milik didominasi oleh rumah susun mewah dan menengah.

Stok rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah hanya berupa rumah susun sederhana sewa, yang sebagian besar disediakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan Perum Perumnas (*government state-owned company*). Ketersediaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah tersebut lebih menyerupai perumahan sosial yang pengelolaannya belum diselenggarakan secara profesional, seperti dengan jangka waktu penghunian yang tidak bisa dikendalikan, harga sewa yang tidak didasarkan kepada biaya operasi, dan pemeliharaan rumah susun yang pada gilirannya menjadikan kondisi hunian rumah susun tidak terpelihara. Bahkan hak penghunian telah banyak yang berpindah penghuni dari kelompok masyarakat menengah-bawah kepada masyarakat menengah-atas (*filtering up*). Peralihan sewa ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 huruf a Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 yang melarang penghuni satuan rumah susun sewa untuk memindahkan hak sewa kepada pihak lain.

Masalah ketidakadilan, konflik dan marginalisasi yang dirasakan sebagian besar kelompok masyarakat yang rentan dan kurang berdaya mengambil bagian di dalam perkembangan dan pembangunan perumahan selama ini. Hal ini terjadi akibat praktik diskriminasi (dilakukan sengaja maupun tidak sengaja) politik, ekonomi dan spasial terhadap kelompok masyarakat yang kurang berdaya oleh kekuatan-kekuatan hegemonik. Oleh karena itu, upaya yang perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan ini adalah dengan memberdayakan kelompok masyarakat tersebut dengan mengembangkan proses-proses dan mekanisme yang bersifat adil serta setara untuk mendapatkan berbagai peluang dan akses di dalam pembangunan perumahan serta diberikannya

hak-hak yang setara untuk mendapatkannya. Upaya yang perlu dilakukan untuk mewujudkan iklim kesetaraan dan keadilan di dalam mendapatkan akses dan peluang di dalam pembangunan rumah susun adalah penciptaan kesetaraan di dalam mendapatkan: (1) hak dan akses atas tanah dan rumah susun; (2) hak atas pelayanan rumah susun; (3) hak dan akses atas informasi dan transparansi pelayanan rumah susun; (4) hak perlindungan hukum atas masalah rumah susun; (5) hak meminta pertanggungjawaban terhadap pemerintah atas masalah rumah susun; (6) hak pekerja industri atas perumahan dan pelayanan rumah susun; (7) hak partisipasi masyarakat atas proses produksi dan pemeliharaan rumah susun.

Penyelenggaraan rumah susun menjawab tumbuhnya permintaan atau tuntutan yang semakin beraneka ragam, yang tidak hanya terbatas pada menjawab menurut kebutuhan kategori kelompok pendapatan. Perumahan baru bagi masyarakat berpendapatan rendah semestinya tidak difokuskan pada tipe kecil, melainkan pada upaya agar kebutuhan ruang kelompok ini dapat terpenuhi. Artinya, pembangunan rumah susun harus memacu efisiensi agar diperoleh keadaan perumahan yang lebih sesuai dengan kebutuhan ruang dengan harga yang terjangkau, sehingga murah tidak selalu diartikan kecil dan sederhana.

Persoalan lain yang juga dapat dijadikan pertimbangan dalam menyusun kebijakan perumahan, termasuk rumah susun adalah perlunya menempatkan keterpaduan yang bertujuan untuk pengembangan kota dan pembangunan ekonomi yang lebih luas memungkinkan adanya langkah-langkah yang lebih inovatif dalam penggalangan dana masyarakat, membangun kerjasama publik dan swasta, melibatkan secara lebih langsung peran pemerintah

daerah dan masyarakat lokal, untuk meningkatkan kesejahteraan kelompok miskin dan membangun kualitas kehidupan sosial dan lingkungan hidup menuju peradaban bangsa Indonesia yang lebih manusiawi dan bermartabat.

Keseluruhan upaya penyediaan hunian yang layak bagi warga kota berpenghasilan menengah kebawah dan bagi lapisan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan miskin dilakukan menghormati hak-hak asasi manusia dan dengan paradigma sebagai kesatuan proses secara utuh, terpadu dan bersifat saling melengkapi dengan pengembangan sektor perkotaan formal. Kepaduan atau harmoni, keteraturan, keterjangkauan, kelayakan, dan keberlanjutan adalah paradigma kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk pengembangan kawasan perkotaan dan pembangunan kota Indonesia yang bermartabat, berkemanusiaan, modern, dan mampu bersaing.

Dalam menjawab permasalahan tersebut, Indonesia memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun, yaitu UU Rusun. UU ini diharapkan dapat menjadi *affirmative action* negara yang memberikan jaminan dan memprioritaskan pengadaan perumahan yang layak bagi masyarakat miskin berpenghasilan rendah, dan rakyat yang sangat miskin, yang sampai saat ini terpinggirkan oleh meluasnya penguasaan perumahan dan rumah susun oleh pengembang besar. Salah satu bentuk *affirmative action* ini adalah adanya kebijakan pemberian kemudahan dan/atau bantuan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBM), termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah susun layak huni. Kemudahan dan/atau bantuan yang dapat diberikan oleh Pemerintah melalui penyediaan program

fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yaitu berupa pemberian pinjaman kepada lembaga keuangan bank dengan tingkat suku bunga sangat lunak.

bpphn

BAB III
ANALISIS DAN EVALUASI
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

A. Analisis dan Evaluasi Peraturan Rumah Susun

1. Analisis dan Evaluasi Horizontal

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya

Pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun diatur secara tersendiri di dalam Pasal 19, 20, dan 21 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS). Disebutkan bahwa pemanfaatan BMN/D dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan. Kemudian, UURS juga mengatur bahwa pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terminologi “sewa” dan “kerja sama pemanfaatan” tidak dijabarkan lebih lanjut di dalam UURS.UURS merujuk kedua terminology tersebut kepada peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini, undang-undang yang relevan ialah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (PP Pengelolaan BMN/D),

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah (Permendagri 17/2007), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.06/2012 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara (Permenkeu 33/2012) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK/06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara (Permenkeu 96/2007).

Di dalam PP Pengelolaan BMN/D, “sewa” diartikan sebagai pemanfaatan barang milik Negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Sedangkan, “kerja sama pemanfaatan” diartikan sebagai pendayagunaan barang milik Negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.

Pasal 22 PP Pengelolaan BMN/D mengatur bahwa barang milik Negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan Negara/daerah. Sehubungan dengan pembangunan rumah susun umum, apakah mungkin Negara/daerah memperoleh keuntungan dengan menyewakan BMN/D miliknya kepada pihak ketiga untuk kepentingan rumah susun umum yang notabene dibangun untuk kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah? Jika harga sewa ditetapkan terlalu tinggi, tentunya harga sewa rumah susun umum akan meningkat juga yang pada akhirnya memberatkan pihak penyewa rumah susun

umum. Terkait pertanyaan ini, Pasal 21 ayat (3) UURS mengatur bahwa penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pengaturan pasal ini membuka kemungkinan terjadinya konflik antara kewajiban pemerintah untuk menjalankan ketentuan PP Pengelolaan BMN/D dan kewajiban membantu MBR dengan pembangunan rumah susun umum.

Selanjutnya, Pasal 22 juga mengatur bahwa jangka waktu penyewaan BMN/D paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang. Sedangkan, jangka waktu sewa atas tanah di dalam UURS diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis. Tentunya, perbedaan jangka waktu pengaturan di PP Pengelolaan BMN/D dengan pengaturan di UURS sangat signifikan. Perbedaan pengaturan ini menunjukkan adanya konflik horisontal antara perangkat peraturan perundang-undangan pengelolaan BMN/D dan perangkat peraturan rumah susun.

Pada PP Pengelolaan BMN/D, jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang. UURS tidak memberikan pengaturan spesifik terhadap jangka waktu kerja sama pemanfaatan, tapi rujukan pasal-pasal nya menunjukkan bahwa jangka waktu kerja sama pemanfaatan untuk pembangunan rumah susun umum diberikan selama 60 (enam puluh) tahun. Hal ini serupa dengan jangka waktu sewa. Seperti terhadap sewa, perbedaan jangka waktu yang

diatur dalam PP Pengelolaan BMN/D dengan UURS sangat signifikan. Tentunya, pihak pemerintah akan bingung jangka waktu mana yang akan diikuti mengingat keduanya mengatur obyek yang sama.

Hal lain yang perlu dicermati ialah terkait pengaturan tentang penandatanganan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sehubungan dengan sewa dan kerja sama pemanfaatan sebagaimana diatur dalam UURS. Terhadap sewa, Permenkeu 33/2012 mengatur bahwa perjanjian dapat dibuat cukup dengan materai, tidak ada kewajiban untuk membuat akta notarial. Hal ini serupa dengan pengaturan sewa BMD sebagaimana diuraikan pada Permendagri 17/2007. Namun, terhadap kerja sama pemanfaatan, Permenkeu 96/2007 mengatur bahwa perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta notarial. Sedangkan, terkait BMD, tidak ada pengaturan bahwa perjanjian kerja sama pemanfaatan dan sewa terhadap BMD harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA")

Pasal 54 ayat (2) huruf b UURS menyebutkan bahwa setiap orang yang memiliki sarusun umum hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Pasal ini tidak jelas. Apakah maksudnya ada pranata hukum baru khusus terhadap rumah susun umum? Namun, di sisi lain, rumah susun

umum dapat didirikan di atas tanah BMN/D ataupun tanah hak biasa. Jika didirikan di atas tanah BMN/D (tidak bersertifikat), maka otomatis status tanahnya sewa atau kerja sama pemanfaatan. Bukti kepemilikan terhadap satuan rumah susun (sarusun) umum tersebut berupa Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG). Jika didirikan di atas tanah hak biasa, maka bukti kepemilikan sarusun umum berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). SHMSRS mengikuti alas hak atas tanah di bawahnya. Konsep kepemilikan tanah selama 20 (dua puluh) tahun tidak dikenal di dalam UUPA. Dengan demikian, pengaturan di dalam UURS terkait kepemilikan sarusun umum menjadi tidak jelas dan mengacaukan struktur hukum pertanahan yang sudah ada.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Pasal 45 ayat (4) UURS mengatur bahwa penguasaan sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Bagaimana dengan penguasaan sarusun komersial melalui pinjam pakai? Kepemilikan dapat dibuktikan dengan akta jual beli, akta hibah, atau akta waris. Sewa dapat dibuktikan dengan perjanjian sewa. Pinjam pakai juga dapat dibuktikan dengan perjanjian pinjam pakai. Hal pinjam pakai diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd). Pengaturan pada UURS tidak begitu jelas apakah memang bertujuan untuk menghilangkan kemungkinan terjadinya pinjam pakai sarusun, atau sekedar memberikan penjelasan

terkait penguasaan sarusun, yang antara lain melalui kepemilikan dan sewa.

2. Analisis dan Evaluasi Vertikal

a) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Definisi Tanah Bersama

Pasal 1 angka 4 UURS mengartikan tanah bersama sebagai sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Pengertian tanah bersama sejak awal diterbitkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rusun Lama) memberikan pengertian bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama. Yang perlu dicermati, apakah tanah sewa dapat diartikan sebagai hak bersama? Dalam suatu rumah susun, dikenal pertelaan dan nilai perbandingan proporsional. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Dari pengertian NPP, tanah bersama dianggap sebagai suatu hak

bersama. Memang kata “kepemilikan” tidak ada di dalam pengertian “tanah bersama” dan “NPP”. Namun, secara umum telah diketahui bahwa tanah bersama terkait dengan “kepemilikan”, bukan dengan “penguasaan” atau “penggunaan”. Itulah mengapa orang asing tidak dapat memiliki SHMSRS yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB). Sarusun yang dibangun di atas tanah hak tertentu akan mempunyai karakter yang sama dengan alas haknya. Dengan demikian, jelas bahwa tanah bersama sangat terkait dengan “kepemilikan”, bukan dengan “penguasaan”. Oleh karena itu, tanah sewa, yang sesungguhnya bukanlah suatu hak kepemilikan, tidak tepat dianggap sebagai tanah bersama. Hal ini juga bertentangan dengan pengaturan tentang SKBG di UURS yang secara jelas mengatur bahwa SKBG hanya terdiri dari bagian bersama dan benda bersama. SKBG dapat dibangun di atas tanah dengan hak sewa atau kerja sama pemanfaatan. Di satu sisi, UURS memasukkan tanah sewa sebagai tanah bersama, tapi di sisi lain, SKBG tidak meliputi tanah bersama.

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50 UURS mengatur bahwa pemanfaatan rumah susun dilaksanakan dengan fungsi hunian atau campuran. Fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian. Bagaimana dengan rumah susun bukan hunian? Apakah dengan pengaturan pasal ini rumah susun dengan fungsi bukan hunian harus dikombinasikan dengan fungsi hunian? Hal ini sangat material dan mempunyai dampak sangat signifikan bagi pembangunan rumah susun ke depan. Pihak pengembang tidak memperoleh kepastian

hukum apakah bisa atau tidak bisa membangun *condotel* (*condominium hotel*), *office tower*, *trade centre*, atau *strata mall*. Pasal ini perlu dikaji ulang dan diatur menjadi fungsi hunian, fungsi bukan hunian, dan fungsi campuran.

Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun

UURS mengubah terminologi PPRS menjadi PPPSRS. Yang menjadi pertanyaan banyak kalangan, apakah secara hukum PPRS yang telah dibentuk perlu diubah menjadi PPPSRS. Apakah secara otomatis PPRS yang sudah terbentuk menjadi PPPSRS? Jika memang perlu disesuaikan, apakah penggantian nama tersebut perlu juga disahkan oleh Gubernur untuk DKI Jakarta dan Walikota/Bupati untuk daerah lain? Hal ini masih belum jelas dan perlu diatur di dalam peraturan pelaksanaan UURS.

Selain itu, pengaturan terkait hak suara belum diatur secara jelas sehingga menimbulkan distorsi di antara anggota PPPSRS. Pasal 77 mengatur bahwa dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP. Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara. Contoh-contoh keputusan terkait kepemilikan, pengelolaan dan penghunian tidak diberikan. Memang pengertian jenis-jenis hak suara tersebut diatur di dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.6/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta

Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Kepmenpera 6/1995) di dalam pedoman Anggaran Dasar. Namun, pengertian yang diberikan cenderung *overlapping* dan tidak mempunyai batasan-batasan yang jelas. Akibatnya, penafsiran di antara pengurus dan anggota-anggota PPPSRS tidak sinkron dan berpotensi menjadi konflik di dalam pengambilan keputusan. Batasan-batasan dan pengertian yang jelas terhadap jenis-jenis hak suara tersebut perlu diperjelas.

UURS juga memperkenalkan adanya mekanisme *one man one vote* yang berlaku terhadap hak suara penghunian. Jika sarusun tersebut tidak dihuni maka pemilik sarusun-sarusun yang kosong tersebut hanya mempunyai satu suara. Pasal ini membuat resah para pengembang karena kemungkinan unit-unit kosong yang belum dihuni cukup besar setelah serah terima unit terjadi dan PPPSRS telah secara hukum dibentuk. Terkait hal ini, ketidakjelasan tentang apa yang menjadi hak suara penghunian menjadi sangat material agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari antara pengembang sebagai fasilitator pembentukan PPPSRS dan para pembeli sarusun yang menjadi anggota-anggota PPPSRS.

Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa di UURS dapat diselesaikan melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Namun, berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan

Rumah Susun (Kepmenpera 11/1994), penyelesaian sengketa diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia. Tentunya, dengan adanya pengaturan ini, maka Kepmenpera 11/1994 perlu disesuaikan, tidak hanya merujuk kepada BANI tapi juga bisa melalui pengadilan di lingkungan peradilan umum.

b) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP Rusun)

Jenis-jenis Rumah Susun

UURS memberikan pengaturan tentang jenis-jenis rumah susun yang sebelumnya tidak diatur, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun Negara, dan rumah susun komersial. Hal ini belum diatur di dalam PP Rusun, sehingga PP Rusun perlu disesuaikan. Hal ini penting mengingat karakteristik dari tiap-tiap rumah susun dan pembatasan-pembatasan dalam penguasaan dan penggunaannya diatur secara berbeda-beda.

Nilai Perbandingan Proporsional

Sebelumnya, NPP dapat dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan. Namun, sejak UURS, NPP dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun. Perhitungan NPP menggunakan dasar luas tidak dapat dilakukan lagi. Oleh karena itu, definisi Pasal 1 angka (4) PP Rusun perlu disesuaikan.

Pertelaan

Sebelum UURS terbit, kapan pertelaan diperoleh tidak jelas. UURS menegaskan bahwa sebelum pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran, pelaku pembangunan harus memiliki kepastian atas pertelaan yang telah disahkan oleh pemerintah daerah. Dengan demikian, pertelaan sudah harus diperoleh sebelum pembangunan dilaksanakan. Hal ini sebelumnya tidak begitu jelas di dalam UU Rusun Lama dan PP Rusun, meskipun sebetulnya telah diatur di dalam Kepmenpera 11/1994. Oleh karena itu, pengaturan di PP Rusun terkait kapan pertelaan wajib diperoleh perlu dipertegas sehingga jelas. Penyesuaian juga perlu dilakukan terhadap Kepmenpera 11/1994.

Izin Layak Huni

Sesuai dengan UURS, terminologi izin layak huni sudah tidak dikenal lagi. Akibatnya, ketentuan di dalam PP Rusun terkait izin layak huni perlu diubah menjadi sertifikat laik fungsi sesuai dengan UURS dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penggunaan terminologi izin layak huni di dalam SHMSRS juga perlu disesuaikan dengan sertifikat laik fungsi. Hal ini berdampak langsung terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 (Perka BPN No. 8/2012).

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Perhimpunan penghuni rumah susun telah diubah menjadi PPPSRS oleh UURS. Sehingga, seluruh terminologi yang digunakan di dalam PP Rusun perlu disesuaikan. Pasal 55 yang mengatur tentang hak suara perlu disesuaikan dengan pengaturan *one man one vote* yang diatur di dalam UURS, khusus terhadap ketentuan bahwa meskipun suatu pihak memiliki begitu banyak unit, jika belum dihuni, suaranya tetap satu. Selain itu, Pasal 67 yang mewajibkan penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan sudah tidak relevan. Hal ini mengingat sejak serah terima pertama kali, biaya pengelolaan (*service charge*) sudah ditagihkan sesuai dengan NPP tiap-tiap pemilik unit. Dengan demikian, penyelenggara pembangunan tidak perlu lagi menanggung biaya pengelolaan. Ketentuan PP Rusun ini perlu disesuaikan dengan ketentuan di dalam UURS.

Rujukan Menteri Dalam Negeri

Pasal 52 PP Rusun menyebutkan bahwa perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dimana rumah susun tersebut berdiri diajukan kepada Menteri Dalam Negeri. Hal ini tidak tepat karena instansi yang mengatur terkait perpanjangan hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Kepala BPN.

**c) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat
Nomor 11/KPTS/1994 (Kepmenpera 11/94)**

Uang pangkal dan Iuran

Uang pangkal dan iuran, menurut Kepmenpera 11/94, tidak akan dipungut oleh pihak Developer pada tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan). Ketentuan mengenai pembayaran uang pangkal dan iuran dalam ketentuan ini kini telah bertentangan dan tidak relevan dengan ketentuan yang terdapat dalam UURS yang mana dalam UURS mensyaratkan bahwa besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan/developer dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun. Masa transisi tersebut ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Oleh karena itu ketentuan mengenai uang pangkal dan iuran ini harus disesuaikan agar tidak bertentangan secara vertikal dengan UURS.

Jaminan Dukungan Pembangunan dari Bank dan Non-Bank

Dalam rangka memenuhi kebutuhan akan perlindungan konsumen yang lebih baik, maka dalam hal pemasaran rumah susun, developer wajib untuk mendapatkan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Menurut penjelasan dari ketentuan ini, lembaga penjamin yang dimaksud dapat berupa surat dukungan dari bank atau non-bank. Selain itu, bukti pengadaan dan pelunasan tanah yang digunakan untuk memasarkan rumah susun dinilai sudah tidak lagi dapat diterima. Selain dinilai kurang dapat memberikan kepastian hukum, bukti pengadaan dan

pelunasan tanah bukanlah bukti yang sah dalam menunjukkan kepemilikan hak atas tanah. Menurut penjelasan yang terdapat dalam UURS, kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah, bukan melalui bukti pengadaan dan pelunasan tanah.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal penyelesaian perselisihan, pengaturan yang terdapat pada Kepmenpera 11/94 hanya merujuk kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam hal terjadi sengketa. Di lain sisi, di dalam UURS, peraturan tersebut menawarkan opsi yang lebih banyak kepada pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalahnya. Menurut Pasal 105 ayat (3) UURS, penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan melalui Pengadilan maupun diluar pengadilan, yaitu melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, ketentuan penyelesaian sengketa dalam peraturan ini perlu disesuaikan kembali.

d) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.06/KPTS/BKP4N/1995(Kepmenpera No.06/1995)

Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Dalam hal pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun, Kepmenpera No.06/1995 mensyaratkan bahwa kesepakatan atas pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun beserta pengurusnya dilakukan melalui Rapat Pendirian/Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah

Susun. Namun, istilah Rapat Pendirian/Pembentukan PPRS tidak dikenal dalam PP Rusun. Untuk pembentukan/pemilihan Perhimpunan Penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Hal ini menimbulkan kerancuan mengenai pengaturan pembentukan perhimpunan penghuni, apakah harus mengadakan Rapat Pendirian/Pembentukan Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Kepmenpera yang mengatur secara khusus akan hal itu; atau harus menggunakan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni sebagaimana diatur dalam PP Rusun. Hal lain yang perlu dicermati adalah, PP Rusun mensyaratkan bahwa pemilihan pengurus disahkan rapat umum sebagai pemegang kekuasaan tertinggi. Namun, Kepmenpera No. 06/1995 tidak merujuk pada NPP tapi bisa diangkat langsung untuk pertama kalinya pada saat rapat pendirian.

Selain pembentukan perhimpunan penghuni, kerancuan lain yang timbul antara Kepmenpera No.06/1995 dengan PP Rusun adalah dalam hal pengesahan AD/ART. Sama halnya dengan pembentukan perhimpunan penghuni, menurut Kepmenpera No.06/1995, AD/ART PPRS disahkan melalui Rapat Pendirian/Pembentukan PPRS. Sedangkan, menurut PP Rusun, untuk pengesahan AD/ART dilakukan melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Ketidakjelasan prosedur dalam pembentukan perhimpunan penghuni dan pengesahan AD/ART ini perlu ditinjau kembali agar dapat disesuaikan maknanya, sehingga tidak menimbulkan

kerancuan dan kebingungan bagi penghuni Rusun dalam menjalankan fungsinya sebagai anggota PPRS.

e) Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (Perka BPN No. 2/1989)

Tata Cara Pengisian Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun

Menurut PP Rusun, akta pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional. Pada saat pendaftaran akta pemisahan rumah susun, menurut Perka BPN No.2/1989, pertelaan awal ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Namun, yang menjadi pertanyaan adalah bahwa pertelaan yang masuk di dalam akta pemisahan sudah berupa pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Hal ini tentu menimbulkan kerancuan yang dapat membingungkan bagi pihak penyelenggara pembangunan rumah susun sehingga perlu dijabarkan lagi secara lebih jelas.

f) Permenpera No. 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rusun Sederhana Sewa (Permen No. 14/2007)

Komponen Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah bersama.

Pasal 1 angka 1 Permen No. 14/2007 ini mendefinisikan rusunawa sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Di dalam definisi tersebut tidak dijelaskan mengenai komponen bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang menjadi ciri utama dalam Rumah Susun. Oleh karena itu peraturan ini dapat memberikan definisi yang keliru mengenai rusunawa itu sendiri. Apakah Rusunawa adalah rumah susun atau bukan? Apabila memang merupakan rumah susun, perlu dicermati kembali apakah rusunawa termasuk kedalam sarusun umum yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah? Hal ini dikarenakan rusunawa tidak mempunyai komponen bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama seperti halnya rumah susun pada umumnya. Oleh karena itu perlu disesuaikan kembali definisi rusunawa terhadap definisi rumah susun yang terdapat dalam UURS.

g) Permendagri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun. (Permendagri No. 3/1992)

Izin Layak Huni

Terminologi izin layak huni masih ditemukan dalam peraturan ini. Izin layak huni itu sendiri adalah izin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan, dan Izin Layak Huni tersebut dapat diberikan secara bertahap. Dalam perkembangannya sesuai dengan UURS, terminologi izin layak huni sudah tidak dikenal lagi. Akibatnya, ketentuan di dalam Permendagri No.3/1992 terkait izin layak huni perlu diubah menjadi sertifikat laik fungsi sesuai dengan UURS dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penggunaan terminologi izin layak huni di dalam SHMSRS juga perlu disesuaikan dengan sertifikat laik fungsi. Hal ini berdampak langsung terhadap Perka BPN No. 8/2012.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Terminologi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di dalam ketentuan ini sudah tidak cocok lagi sejak diterbitkannya UURS. Di dalam UURS, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 21, terminologi yang kini digunakan adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (P3SRS). Definisi dari P3SRS itu sendiri adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Di dalam Peraturan ini tidak ditetapkan secara pasti mengenai jangka waktu pembentukan PPRS. Menurut Pasal 5 ayat (1) Permendagri No.3/1992, Kepala Daerah menetapkan pembentukan perhimpunan segera setelah satuan rumah susun dihuni. Baik di dalam Undang-undang maupun di dalam Penjelasannya, tidak diberikan keterangan atau informasi yang spesifik mengenai istilah “segera” dalam hal jangka waktu pembentukan PPRS, oleh karena itu jangka waktu pembentukan PPRS harus disesuaikan dengan ketentuan yang ada pada UURS, yakni sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi itu sendiri ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

h) Permenpera No. 18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD (Permenpera No.18/2007)

Penentuan Tarif Sewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 Permenpera No.14/ 2007 terdapat pengulangan atau duplikasi terhadap penentuan tarif sewa. Penentuan tarif sewa itu selain disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran yang dibatasi setinggi-tingginya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni. Terdapat juga penyesuaian terhadap pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi. Hal ini perlu

diuraikan lebih jelas kembali agar tidak ada kebingungan atas penetapan tarif sewa rusunawa.

i) Permenpera No. 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik

Rumah Susun Sederhana Milik (Permenpera No. 15/2007)

Di dalam peraturan ini rusunami didefinisikan sebagai rumah susun yang arsitektur bangunannya sederhana dan dimiliki oleh perseorangan dan/atau badan hukum. Terminologi Rusunami tersebut dewasa ini sudah tidak dikenal lagi dalam UURS, oleh karena itu perlu diperjelas kembali mengenai posisi dan kedudukan dari rusunami di dalam UURS agar tidak terjadi kebingungan atau kerancuan di dalam penerapannya.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)

Terminologi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di dalam ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sejak diterbitkannya UURS. Di dalam UURS, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 21, terminologi yang kini digunakan adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (P3SRS). Definisi dari P3SRS itu sendiri adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. Mengenai pemilihan dewan pengurus, peraturan ini menetapkan bahwa persetujuan naskah AD/ART dan pemilihan dewan pengurus dilaksanakan secara bersamaan pada satu Agenda Musyawarah. Ketentuan ini jelas bertentangan dengan ketentuan yang tercantum dalam PP Rusun, yang mana PP Rusun mensyaratkan untuk

dilakukan pemilihan dewan pengurus terlebih dahulu sebelum dilakukan pengesahan AD/ART dikarenakan AD/ART perhimpunan penghuni akan disusun oleh dewan pengurus yang dipilih pertama kali yang kemudian akan disahkan melalui rapat umum. Terhadap penyerahan pengelolaan Rusunami, peraturan ini mensyaratkan bahwa penyerahan tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya PPRS. Ketentuan ini juga bertentangan dengan ketentuan penyerahan pengelolaan sarusun yang diatur dalam UURS, dalam hal ini UURS mensyaratkan pengelolaan rusun harus diserahkan kepada P3SRS sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi tersebut ditetapkan 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Dalam hal pengambilan keputusan, di dalam UURS dan PP Rusun, pengambilan keputusan di dalam PPRS mengacu pada *one man one vote* untuk urusan penghunian dan NPP untuk kedua urusan lainnya. Namun, Permenpera ini justru *one man one vote* untuk seluruh pengambilan keputusan di rusun. Hal ini jelas bertentangan dengan peraturan di atasnya.

Penetapan Bagian dan benda Bersama

Salah satu tugas dan fungsi dari PPRS yaitu menetapkan bagian-bagian dan benda-benda bersama demi keperluan pengurusan kepentingan bersama penghuni. Selain itu, dewan pengurus PPRS juga dapat mengupayakan penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama dan benda bersama rusunami untuk kepentingan pemilik dan/atau penghuni. Kedua ketentuan ini jelas bertentangan dengan

ketentuan yang terdapat dalam PP Rusun dan UURS yang menyatakan bahwa bagian bersama dan benda bersama sudah diatur dan ditetapkan melalui pertelaan dan akta pemisahan. Selain itu dewan pengurus PPRS juga dapat melakukan penambahan, pengurangan, dan penghapusan bagian dan benda bersama rusunami sesuai keputusan musyawarah. Ketentuan ini tidak jelas, selain kurangnya penjabaran akan ketentuan ini, termasuk penjabaran mengenai pertelaan dalam rumah susun. Hal ini tentu akan mempengaruhi Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang harus disahkan kembali oleh pemda terkait. Oleh karena itu ketentuan ini perlu dijelaskan kembali agar tidak menimbulkan kerancuan.

j) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta (Perda No. 1/1991)

Pendaftaran Kepada Dinas Perumahan

Peraturan ini menentukan bahwa untuk setiap penghuni rumah susun, baik itu pemilik atau penyewa dan atau penyewa beli atau pengontrak, atau seseorang, atau badan dan secara nyata menempati satuan rumah susun sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, wajib untuk melakukan pendaftaran kepada dinas perumahan. Dalam penjelasan ketentuan ini, disebutkan bahwa maksud dari pendaftaran ini adalah untuk memperoleh data penghunian perumahan, yang benar dan tepat baik bagi kepentingan Pemerintah. Namun, sayangnya di dalam peraturan ini tidak dijelaskan mengenai prosedur

dari pendaftaran itu sendiri beserta sanksi-sanksinya apabila penghuni tidak melakukan pendaftaran kepada Dinas Perumahan sehingga menyebabkan ketentuan ini tidak aplikatif. Oleh karena itu penjelasan ini perlu pejabaran yang lebih spesifik agar dapat diterapkan.

k) Pergub No. 71 tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Pergub No. 71/2008)

Terminologi Rumah Susun Sederhana

Terminologi rumah susun sederhana sudah tidak dikenal lagi dalam UURS. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 14 UURS, istilah yang digunakan untuk penyediaan sarusun bagi MBR oleh Pemerintah adalah rumah susun umum, bukan rumah susun sederhana. Oleh karena itu perlu disesuaikan kembali apakah terminologi rumah susun sederhana yang terdapat dalam peraturan ini sama dengan terminologi sarusun umum dalam UURS atau tidak.

l) Pergub No. 136 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Pergub No. 136 Tahun 2007)

Terminologi Rumah Susun Sederhana

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Pergub No.136/2007, definisi dari rumah susun sederhana (rusuna) adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Mengacu kepada UURS terbaru, rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi

masyarakat berpenghasilan rendah adalah sarusun umum. Oleh karena itu istilah rusuna sudah tidak dapat digunakan lagi dan perlu disesuaikan dengan UURS.

m) Pergub No. 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rusun Sederhana (Pergub No. 27/2009)

Rumah Susun Sederhana

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Pergub No.136/2007, definisi dari rusuna adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Mengacu kepada UURS terbaru, rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah sarusun umum. Oleh karena itu istilah rusuna sudah tidak dapat digunakan lagi dan perlu disesuaikan dengan UURS.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah ("MBR")

Di dalam peraturan ini, MBR didefinisikan sebagai kelompok sasaran keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum memiliki satuan rumah susun sederhana, belum pernah menerima subsidi satuan rumah susun sederhana dengan berpenghasilan sampai dengan Rp.4.500.000.- per bulan. Dengan diterbitkannya UURS yang mendefinisikan MBR sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum, maka ketentuan MBR dalam Pergub No.27/2009 ini perlu disesuaikan dengan ketentuan yang ada pada UURS.

n) Kepgub No. 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta (Kepgub No. 924 Tahun 1991)

Izin Layak Huni

Sesuai dengan UURS, terminologi izin layak huni sudah tidak dikenal lagi. Akibatnya, ketentuan di dalam Kepgub No.924 Tahun 1991 terkait izin layak huni perlu diubah menjadi sertifikat laik fungsi sesuai dengan UURS dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Penggunaan terminologi izin layak huni di dalam SHMSRS juga perlu disesuaikan dengan sertifikat laik fungsi. Hal ini berdampak langsung terhadap Perka BPN No. 8/2012.

B. Analisis dan Evaluasi Peraturan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

1. Analisis dan Evaluasi Horizontal

Lahirnya Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UU PKP) tentunya memberikan dampak tersendiri terhadap undang-undang lain yang lahir lebih dulu atau yang lahir kemudian terkait dengan perumahan dan pemukiman. Undang-undang yang dimaksud antara lain adalah:

- a) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- b) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- c) UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
 - d) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- a) Analisis UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dengan UU PKP.

Pasal 43 Ayat (4) UU PKP mengatur bahwa kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani HakTanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani HakTanggungan adalah:

- (1) HakMilik;
- (2) HakGuna Usaha;
- (3) HakGunaBangunan.

- b) Analisis UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dengan UU PKP

Perbedaan Terminologi Rumah

Jenis rumah menurut UU PKP dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: a. rumah komersial; b. rumah umum; c. rumah swadaya; d. rumah khusus; dan e. rumah negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU PKP. Sedangkan, Pasal 22 ayat (2) UU PKP menyatakan bahwa bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. rumah tunggal; b. rumah deret; dan c. rumah susun. Konsep tersebut berbeda dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun

2002 (“UU No.28/2002) pasal 5 ayat (2) yang menyebutkan bahwa bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara. Terjadi perbedaan kategori mengenai jenis dan bentuk rumah. Dengan demikian, pengaturan pada Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 5 Ayat (2) UU PKP menimbulkan konflik.

Penyelenggaraan Perumahan

Pengaturan mengenai penyelenggaraan perumahan terdapat dalam Pasal 22 ayat (1) UU PKP meliputi: a. perencanaan perumahan; b. pembangunan perumahan; c. pemanfaatan perumahan; dan d. pengendalian perumahan. Sedangkan pada pasal 34 ayat (1) UU No.28/2002 ditentukan bahwa penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Kemudian pasal 35 ayat (1) UU No.28/2002 juga menyebutkan bahwa pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya. Dari sini dapat dilihat perbedaan mengenai penyelenggaraan perumahan dengan penyelenggaraan bangunan. Perbedaan ini dikhawatirkan mengakibatkan konflik horizontal antar peraturan.

Pasal 26 ayat (2) UU PKP mengatur bahwa persyaratan diterbitkannya izin mendirikan bangunan berupa hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Pengaturan tersebut kontradiktif dengan Pasal 7 Ayat (2) UU No.28/2002 dimana diatur bahwa persyaratan

administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Terjadi perbedaan dalam hal persyaratan administratif khususnya izin mendirikan bangunan, oleh karena itu perlu untuk disesuaikan.

UU PKP tidak mengatur mengenai persyaratan teknis. Sedangkan pada UU No. 28/2002 yaitu dalam pasal 7 ayat (3) mengatur bahwa persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Persyaratan-persyaratan ini diatur secara ketat dalam Bab IV dari pasal 7 sampai 33.

Ketentuan mengenai bangunan gedung pada UU PKP terbatas pada pemeliharaan dan perbaikan rumah beserta sarana dan prasarannya. Hal ini diatur di dalam Bab VII dari pasal 86 sampai dengan pasal 93 mengenai pemeliharaan dan perbaikan. Keseluruhan ketentuan di dalam UU PKP mengenai pemeliharaan dan perbaikan ini sudah sesuai dengan ketentuan di dalam UU No. 28/2002. Namun, masih ada satu ketentuan di dalam UU PKP yang belum selaras dengan ketentuan di dalam UU No. 28/2002 yaitu mengenai definisi perawatan.

Pada Penjelasan Pasal 88 (1) UU PKP, definisi perawatan lebih menekankan pada “proses menjaga/mempertahankan fungsi rumah serta sarana dan prasarannya termasuk memperbaiki jika terjadi kerusakan”, sedangkan menurut Pasal 1 angka 5 UU No. 28/2002, definisi perawatan lebih menekankan pada “kegiatan memperbaiki dan/atau

mengganti bagian bangunan agar bangunan tetap laik fungsi”. Definisi perawatan dalam UU No. 28/2002 adalah hanya terbatas pada “kegiatan memperbaiki/mengganti bagian bangunan” sementara kegiatan tersebut adalah merupakan bagian dari proses menjaga/mempertahankan fungsi rumah serta sarana dan prasarananya sebagaimana diatur dalam UU PKP. Pada dasarnya definisi perawatan di dalam UU PKP cakupannya lebih luas dibandingkan dengan definisi perawatan di dalam UU No. 28/2002.

Ketidakkonsistenan ini harus segera diakhiri dengan cara merevisi salah satu dari kedua undang-undang tersebut atau memperjelas pengaturannya di dalam Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya, karena pembangunan perumahan tidak hanya meliputi bagaimana mengatasi *back log* yang ada tetapi juga kualitas dari perumahan yang dibangun, yang artinya perumahan yang dibangun harus mampu untuk menjamin keselamatan para penghuninya selama mereka menghuni disana. Jaminan keselamatan ini diwujudkan dalam kegiatan pemeliharaan rumah yang dilakukan melalui perawatan bangunan.

c) UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan landasan hukum yang digunakan oleh pemerintah untuk merencanakan pembangunan. Peraturan ini digunakan sebagai acuan untuk menentukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Muatan rencana tata

ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang.²³Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.²⁴Rencana pola ruang meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya.²⁵Perencanaan kawasan permukiman menurut Pasal 64 ayat (4) Undang-Undang PKP dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang. Perencanaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.²⁶

d) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pada umumnya ketentuan mengenai pengadaan tanah di dalam UU PKP, yaitu di dalam Bab IX pasal 105 sampai pasal 117 telah sejalan dengan ketentuan yang ada di dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012). Hanya saja ada pasal yang tidak konsisten di dalam kedua UU tersebut yaitu Pasal 117 UU PKP dengan Pasal 10 UU No. 2/2012. Dalam Pasal 117 UU PKP disebutkan bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum diperuntukkan untuk pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh, sedangkan dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 pengadaan tanah bagi kepentingan umum digunakan untuk penataan permukiman kumuh perkotaan dan perumahan untuk MBR. Dalam Pasal 10 UU No.2/2012 tersebut tidak

²³ Pasal 17 Ayat (1) UU Nomor 16 Tahun 2007

²⁴ Pasal 17 Ayat (2) UU Nomor 16 Tahun 2007

²⁵ Pasal 17 Ayat (3) UU Nomor 16 Tahun 2007

²⁶ Pasal 64 Ayat (1) UU PKP

disebutkan pengadaan tanah untuk pembangunan rumah khusus. Seharusnya ketentuan di dalam UU No.2/2012 khusus mengenai perumahan merujuk pada UURS yang terbit lebih dahulu. Apalagi kemudian disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 21 ayat (2) dan (8) UU PKP bahwa rumah khusus (yang diseleggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus) disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Hal ini mempunyai makna bahwa ketersediaan rumah khusus termasuk di dalamnya tanah dan bangunan adalah kewajiban pemerintah. Kewajiban untuk menyediakan bangunan rumah khusus ini tertuang di dalam UU PKP namun kewajiban untuk menyediakan tanahnya tidak diatur di dalam UU No. 2/2012 padahal tanah merupakan faktor utama untuk pembangunan rumah. Ketidakkonsistenan ini dikhawatirkan akan dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari karena pengaturan mengenai kewajiban yang belum jelas, apakah kewajiban pemerintah hanya sebatas pada penyediaan bangunan rumahnya saja tidak termasuk tanah ataukah kewajibannya termasuk juga tanah dan bangunan? Oleh karena itu UU No. 2/2012 perlu untuk direvisi.

2. Analisis dan Evaluasi Vertikal

Sejak 12 Januari 2011, UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menjadi tidak berlaku lagi dan dicabut dengan UU PKP. Akan tetapi, peraturan pelaksanaan dari UU No.4 Tahun 1992 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UU PKP Tahun 2011 (Pasal 166).

UU PKP memiliki 167 Pasal. Untuk menjalankan undang-undang ini, dikeluarkan sejumlah peraturan pelaksana, berupa:

- a) Peraturan Pemerintah
- b) Peraturan Menteri
- c) Peraturan Daerah
- d) Penetapan Gubernur DKI

a) Peraturan Pemerintah (PP) dalam UU PKP

UU PKP memerintahkan secara tegas 20 Peraturan Pemerintah untuk melaksanakan undang-undang dimaksud. Berikut 20 PP tersebut:

- (1) PP tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Ps. 11)
- (2) PP tentang Perencanaan dan Perancangan Rumah (Ps. 27)
- (3) PP tentang Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (Ps. 31)
- (4) PP tentang Pembangunan, Penyediaan, Penghunian, Pengelolaan, serta Pengalihan
- (5) PP tentang Status dan Hak Atas Rumah Yang Dimiliki Negara (Ps. 41 (3))
- (6) PP tentang Tata Cara Penghunian dengan Cara Sewa Menyewa dan Cara Bukan Sewa Menyewa (Ps. 50 (3))
- (7) PP tentang Penghunian Rumah Negara (Ps. 51 (3))
- (8) PP tentang Pengendalian Perumahan (Ps. 53 (3))
- (9) PP tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR (Ps. 55 (6))

- (10) PP tentang Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman (Ps. 58 (4))
- (11) PP tentang Tata Cara Pengawasan Penyelenggaraan Kawasan Permukiman (Ps. 84 (7))
- (12) PP tentang Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif, Pengenaan Disinsentif, dan Pengenaan Sanksi (Ps. 85 (5))
- (13) PP tentang Pemeliharaan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (Ps. 90)
- (14) PP tentang Perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana, Atau Utilitas Umum (Ps.93)
- (15) PP tentang Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Baru (Ps. 95 (6)).
- (16) PP tentang Syarat dan Tata Cara Penetapan Lokasi, Pemugaran, Peremajaan, Pemukiman Kembali, dan Pengelolaan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Ps. 104)
- (17) PP tentang Konsolidasi Tanah (Ps. 113)
- (18) PP tentang Tata Cara Pengerahan dan Pemupukan Dana (Ps. 123 (4))
- (19) PP tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan (Ps. 126 (4))
- (20) PP tentang Jenis, Besaran Denda, Tata Cara, dan Mekanisme Pengenaan Sanksi Administratif (Ps. 150 (3))

Terkait dengan perintah Pasal 52 (3) UU PKP mengenai amanah pembentukan PP tentang penghunian rumah negara, saat ini draft Rancangan Peraturan Pemerintahnya (RPP) sedang dipersiapkan oleh Kementerian Pekerjaan

Umum (PU). Sebelumnya, telah ada PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Dalam PP tersebut, jika penghuni rumah negara meninggal dunia, maka anak sah dari penghuni yang bersangkutan dapat mengajukan pengalihan hak atas rumah negara yang bersangkutan (Ps.17). Hal ini bertentangan dengan Pasal 51 UU PKP yang menyatakan bahwa rumah negara hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.

**PP tentang Tata Cara Pengerahan dan Pemupukan Dana
Sebagaimana Amanat Ps. 123**

Saat ini RPP tentang Tata Cara Pengerahan dan Pemupukan Dana, dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman sedang dilakukan harmonisasi di Kemenkumham.

**PP tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan
(Ps. 126 (4))**

Pasal 126 ayat (4) UU No.1 Tahun 2011 memerintahkan untuk membuat PP tentang kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan. Akan tetapi, amanat tersebut sampai saat ini belum dibuat sehingga pasal tersebut menjadi tidak operasional. Namun, pada salah satu pertimbangan dibuatnya Permenpera No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan kepemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan fasilitasi

Likuidasi Pembiayaan Perumahan, adalah bahwa penyediaan dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c UU PKP berupa bantuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan suku bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah. Padahal amanat Pasal 126 (4) UU PKP adalah mengeluarkan PP tentang kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan. Yang terjadi justru terbentuknya Permenpera (Permenpera No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Permenpera No. 28 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).

Faktanya, sejumlah PP lahir setelah diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan masih berlaku melalui Pasal 164 UU PKP sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan UU PKP Tahun 2011. Berikut ini sejumlah PP tersebut:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

UU PKP Ps. 51 (3) mengamanatkan pembentukan PP tentang penghunian rumah negara. Draft RPP terkait dengan rumah negara saat ini sedang disiapkan oleh kementerian PU. Sebelumnya, telah ada PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Dalam PP tersebut, jika penghuni rumah negara meninggal dunia, maka anak sah dari penghuni yang bersangkutan dapat mengajukan pengalihan hak atas rumah negara yang bersangkutan (Ps. 17). Hal ini bertentangan dengan Pasal 51 UU PKP yang menyatakan bahwa rumah negara hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.

b) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

Ps.50 ayat (3) UU PKP mengamanatkan pembentukan PP mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa. Hak untuk menghuni rumah dapat berupa hak milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa(Ps. 50 ayat (2) UU PKP).

Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (PP No. 44) mengatur secara keseluruhan mengenai sewa-menyewa, oleh karenanya ketentuan ini sangat dibutuhkan untuk

memberikan kepastian hukum bagi masyarakat mengingat banyaknya permasalahan mengenai sewa menyewa yang tercatat di Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Sayangnya, sewa menyewa tidak diatur sama sekali di dalam UU PKP.

Jika dikaitkan dengan UU PKP, PP No. 44 tidak mengatur mengenai jenis-jenis rumah yang disebutkan dalam Pasal 21 UU PKP yaitu mengenai rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara sehingga PP ini menjadi tidak konsisten dan perlu untuk direvisi.

UU PKP juga tidak mengatur mengenai rumah ber-SIP. Pasal 21 UU PKP hanya mengatur tentang rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara. Padahal keberadaan rumah ber-SIP di DKI Jakarta jumlahnya masih banyak yaitu ± 2.000 unit tersebar diantaranya di daerah Menteng, Tanah Abang, dan Kebayoran. Namun sayangnya, aturan mengenai rumah ber-SIP ini masih menggunakan aturan-aturan lama yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman, seperti misalnya tarif sewa yang ditentukan masih menggunakan standar di jaman itu yaitu ± Rp. 7.500,- sampai Rp. 15.000,- dan ketentuan mengenai penyelesaian sengketa perumahan juga menjadi tidak operasional.

Rumah ber-SIP adalah rumah peninggalan Belanda yang dikuasai oleh Kepala Daerah yang hanya dapat

dihuni dengan Surat Ijin Perumahan (SIP). SIP menimbulkan hubungan sewa menyewa. Oleh karena itu rumah ber-SIP termasuk rumah dengan cara sewa menyewa. Pengaturan mengenai rumah ber-SIP terdapat pada PP No.44, Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977 tentang Rumah Pengganti, Keputusan Menteri Sosial RI Nomor 18/HUK/KEP/V/1982 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 101 Tahun 1984 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Perumahan, Penunjukkan dan Penetapan Penggunaan Perumahan, Pengaturan Perumahan ber-SIP, Peralihan Hak, Sewa Menyewa, dan Penertiban Perumahan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Semua aturan-aturan ini sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan jaman dan oleh karena itu perlu direvisi dan disempurnakan.

Selain rumah ber-SIP, rumah dengan cara sewa menyewa lainnya yang sekarang sedang menjamur dan

dijadikan ladang usaha adalah rumah Kost. Namun aturan mengenai rumah Kost belum dibakukan dalam bentuk peraturan yang lebih tinggi seperti dalam Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri atau Peraturan Daerah. Sampai saat ini aturan mengenai rumah kost hanya dituangkan dalam Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2693 Tahun 1987 tentang Pedoman Pengaturan Perumahan Pemandokan (Rumah Kost) dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 107 Tahun 1989 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengaturan Perumahan Pemandokan (Rumah Kost) dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 59/2009 tentang Bentuk dan Tata Cara Penertiban/Perpanjangan Surat Ijin Rumah Kost (SIRK) di Wilayah Provinsi DKI Jakarta. Ketiga peraturan mengenai rumah kost ini belum mengatur rumah kost secara komprehensif. Aturan-aturan yang tertuang dalam pasal per pasalnya sangat sederhana dan tanpa pembahasan yang lebih terinci seperti misalnya pada Pasal 6 Keputusan Gubernur No. 2693 Tahun 1987 dinyatakan bahwa “klasifikasi/penggolongan ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku”, namun tidak jelas klasifikasi/penggolongan apa yang dimaksud dan berdasarkan ketentuan yang mana; sanksi yang diberikan juga tidak mencantumkan sanksi administratif berupa denda, hanya ditetapkan sanksi

berupa teguran, pencabutan Surat Penetapan Penunjukkan Penghunian/Penggunaan Perumahan Pemandokan (SP5) sampai kepada pengosongan paksa namun prosedur pengosongan paksa pun tidak diatur secara rinci hanya dinyatakan bahwa pengosongan secara paksa dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, tetapi tidak jelas ketentuan yang mana. Jika aturan tidak jelas seperti ini, maka aturan ini menjadi tidak operasional. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya sanksi yang diterapkan hingga saat ini oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta misalnya terhadap pemilik rumah kost yang melanggar aturan karena tidak memiliki SIRK atau terhadap rumah kost yang digunakan untuk sarang peredaran narkoba.

Berdasarkan hal-hal inilah, PP No.44 perlu direvisi dengan memasukkan aturan mengenai sewa menyewa dan perlunya dibentuk Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai sewa menyewa secara tersendiri karena permasalahan mengenai rumah dengan cara sewa menyewa ini banyak sekali.

Definisi rumah menurut PP No.44 Tahun 1994 adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan menurut UU PKP, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Mengingat PP tentang tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa yang diperintahkan oleh UU PKP belum terbentuk (Ps. 165 ayat 1) maka pengaturan tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa mengacu pada PP No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (ps. 164 UU PKP).Namun sepanjang mengenai definisi rumah dalam PP ini menjadi tidak berlaku karena bertentangan dengan UU PKP.

- c) Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam PP 41 Tahun 1996 pasal 1, menyatakan bahwa Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat **memiliki** sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.

Sedangkan dalam Pasal 52 UU PKP, Orang asing dapat **menghuni atau menempati** rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai.

- d) Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

PP ini mengatur mengenai rumah dengan cara sewa menyewa namun UU PKP tidak mengatur mengenai rumah dengan cara sewa menyewa sehingga keberadaan PP ini menjadi tidak konsisten padahal dalam UU PKP sebelumnya yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 terdapat pengaturan mengenai sewa menyewa.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

Kawasan siap bangun, selanjutnya disebut Kasiba, adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Kepala (PP No. 80 Tahun 1999).

UU PKP memberikan definisi tentang Kasiba dan Lisba, namun mengenai Kasiba dan Lisba tidak diatur lebih lanjut baik dalam materi muatan UU PKP maupun peraturan pelaksanaannya.

Pasal 1 ayat (15) UU PKP, Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan

lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang. Kasiba tidak ditetapkan oleh Kepala. Dengan demikian, PP No. 80 Tahun 1999 menjadi tidak dapat dilaksanakan

Dalam UU PKP, tidak ada perintah pembentukan peraturan pelaksana terkait dengan Kasiba dan Lisba yang berdiri sendiri melainkan PP yang terkait dengan arahan pengembangan kawasan permukiman (Ps. 58 (4)). PP tersebut tentunya memiliki materi yang lebih luas dari sekedar tentang Kasiba dan Lisba yang berdiri sendiri.

Selain berasal dari UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ada PP yang terkait dengan Perumahan dan Pemukiman yang berasal dari Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yaitu:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Ps 1 angka 9)

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan

perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Ps. 1 angka 10)

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Ps.1 angka 2).

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Ps. 1 angka 5)

b) **Peraturan Menteri (Permen)**

Ada 5 peraturan menteri yang menjadi amanat dari UU PKP yaitu:

- (1) Permen mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan (Ps. 33 (3))
- (2) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah (Ps. 35 (2) dan Ps. 37).
- (3) Permen mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli (Ps.42 (3))
- (4) Permen mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR (Ps. 54 (5))

(5) Permen mengenai peran masyarakat (Ps. 133)

Suatu undang-undang tidak dapat mendelegasi maupun mengatribusi wewenangnya dalam bentuk Permen. Permen merupakan bentuk pendelegasian wewenang dari Perpres. Oleh karena itu, Permen terkait dengan perumahan dan kawasan pemukiman seharusnya merupakan hasil pendelegasian dari Perpres.

a) Permen mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan (Ps. 33 (3))

Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP ini, belum ada yang dibuat. Namun terkait dengan bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan, sudah ada peraturan menteri yang dibuat sebelum UU PKP lahir, yaitu: Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Permendagri No. 32/2010).

Pasal 7 Permendagri No. 32/2010 menyatakan bahwa salah satu fungsi bangunan gedung adalah untuk hunian, baik hunian untuk rumah tinggal sederhana maupun rumah tinggal tidak sederhana.

Terkait dengan penarikan retribusi IMB, Bupati/Walikota dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan jika untuk bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Ps. 23

ayat (1)). Dalam hal biaya pembongkaran dan denda, ditanggung oleh Pemda bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu. Ada perbedaan istilah: MBR vs yang tidak mampu. Ini tentu saja menunjukkan inkonsistensi dalam hal penggunaan istilah apalagi ditambah tidak ada konsepsi ttg “MBR” vs “yang tidak mampu” sebagaimana diatur dalam Permendagri No. 32/2010.

Permendagri No. 32/2010 juga menyalahi teori kewenangan. Menurut teori kewenangan, Peraturan menteri merupakan pendelegasian dari Peraturan Presiden. Akan tetapi, Permendagri No. 32/2010 belum ada Perpres-nya sehingga dari sisi teori kewenangan menjadi tidak operasional.

Permendagri tentang IMB mengatur tentang perolehan dan pencabutan izin mendirikan bangunan termasuk bangunan untuk hunian (rumah) yang hingga saat ini masih berlaku. Namun, mengingat IMB mengatur secara luas mengenai bangunan gedung, perlu dipertimbangkan mengenai Permen yang diamanatkan oleh UU PKP ini.

- b) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah (Ps. 35 (2) dan Ps. 37).

Kementerian Perumahan Rakyat telah mengeluarkan Permen yang mengatur Penyelenggaraan Perumahan

dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang melalui Permenpera No.10 Tahun 2012.

Menurut teori kewenangan, Peraturan Menteri merupakan wewenang delegasi dari Peraturan Presiden. Jadi pengaturan mengenai Hunian Berimbang sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 35 (2) dan Ps. 37 UU PKP, harus dibuatkan terlebih dahulu Perpes-nya.

Hunian berimbang sesuai dengan Penjelasan Pasal 34 ayat (1) adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Tujuan pasal ini adalah agar developer/pengembang/pelaku pembangunan tidak hanya membangun rumah menengah dan rumah mewah saja demi mendapatkan profit tetapi juga ikut bertanggung jawab untuk penyediaan rumah bagi MBR. Mengingat semakin mahal dan semakin terbatasnya lahan di Provinsi DKI Jakarta, maka perlu diatur mengenai bentuk tanggung jawab badan usaha dalam rangka penyediaan rumah susun murah bagi MBR. Hal ini telah diatur dalam ketentuan mengenai Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan/Lokasi (SP3L) yaitu dengan Surat Keputusan Gubernur DKI No. 540/1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian SP3L atas bidang tanah untuk pembangunan Fisik Kota di DKI Jakarta (SK Gub No. 540) dan Surat Keputusan Gubernur DKI No.640/1990 tentang Ketentuan

Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Ijin dari Gubernur Kepala DKI Jakarta (SK Gub No. 640). Kedua peraturan ini menentukan bahwa setiap pelaku usaha pembangunan yang ingin melakukan pembebasan lahan seluas 5.000 M2 atau lebih harus terlebih dahulu memperoleh SP3L dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta dimana untuk memperoleh SP3L pelaku usaha diwajibkan membiayai dan membangun Rumah Susun Murah (RSM) beserta fasilitasnya seluas 20% dari areal manfaat secara komersil. Namun, ketentuan mengenai SP3L belum dapat diterapkan dengan baik karena kedua peraturan tersebut tidak mengatur secara spesifik mengenai teknis pelaksanaannya. Analisa terhadap kedua peraturan tersebut antara lain:

- (1) Di dalam point KEDUA angka 6 SK Gub No. 540 disebutkan bahwa kewajiban membiayai dan membangun RSM hanya berlaku untuk lokasi/lahan yang peruntukannya adalah perumahan. Hal ini berarti bagi pemegang SP3L dengan peruntukkan non perumahan tidak terkena ketentuan membangun RSM. Disini terlihat adanya ketentuan yang sifatnya diskriminatif.
- (2) SK Gub No. 540 tidak mengatur mengenai teknis perolehan SP3L termasuk instansi mana saja yang terlibat di dalamnya. Hal ini menyebabkan ketentuan mengenai SP3L menjadi tidak operasional.

- (3) SK Gub No. 640 tidak mengatur mengenai prosedur atau tata cara perolehan SP3L, tidak ada sanksi bagi yang tidak memenuhi syarat SP3L, tidak ada alternatif yang diberikan bagi mereka yang tidak dapat membangun RSM (karena ketidaktersediaan lahan) dan hanya dapat membiayai pembangunannya saja, serta adanya ketentuan yang memberatkan pelaku usaha karena mereka diharuskan untuk membangun dan membiayai RSM terlebih dahulu sebelum membangun rumah komersil padahal biaya untuk membangun RSM itu diambil dari hasil pemanfaatan areal secara komersil. SK Gub ini juga dipandang diskriminatif karena adanya ketentuan di Pasal 1 yang berbunyi “setiap pembebasan lokasi/lahan seluas 5.000 M2 lebih dan atau kurang dari 5000 m2 yang terletak pada jalur jalan protokol yang dilakukan oleh Badan/Perorangan wajib terlebih dahulu memperoleh SP3L dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta”. Pertanyaannya adalah bagaimana dengan lokasi yang bukan pada jalur protokol sementara saat ini memperoleh lahan yang berlokasi di jalan protokol sudah sangat sulit, apakah mereka terlepas dari kewajiban untuk memperoleh SP3L?
- (4) SK Gub No. 640 tidak mengatur mengenai instansi mana yang akan mengawasi sekaligus memberikan sanksi terhadap pelaku usaha pembangunan yang tidak memenuhi syarat SP3L.

- (5) SK Gub No. 640 tidak mengatur secara spesifik dimana lokasi RSM itu harus dibangun, apa saja kriteria RSM serta sarana dan prasarananya. Tidak ada juga penjelasan mengenai skala prioritas dalam ketentuan mengenai kewajiban membiayai dan membangun sampai siap pakai RSM beserta sarana dan prasarananya.

Akibat hal-hal tersebut diatas, maka asas hunian berimbang sulit untuk terealisasi. Oleh karena itu, revisi SK Gub 540 dan SK Gub ini harus segera dilakukan karena keberadaannya sangat dibutuhkan dalam rangka mewujudkan asas hunian berimbang sebagaimana diamanatkan Pasal 34 UU PKP dan mengatasi *backlog* perumahan.

- c) Permen mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli (Ps.42 (3))

Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP ini, belum ada yang dibuat. Namun, sebelum UU PKP, sudah ada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09.KPTS/M/1995 Tahun 1995.

- d) Permen mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR (Ps. 54 (5))

Di dalam UU PKP, kriteria MBR tidak secara rinci diuraikan. MBR di dalam UU PKP adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu

mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Definisi MBR yang diuraikan oleh UU PKP masih *debatable* karena tidak ada ukuran atau batasan yang jelas sampai sejauh mana seseorang itu bisa dikatakan memiliki daya beli yang terbatas. Apakah seseorang yang memiliki penghasilan di bawah UMR/UMP atau orang miskin yang memiliki penghasilan kurang dari US\$ 2 setiap harinya sesuai dengan kriteria Bank Dunia? Atau apakah orang yang memiliki motor dengan cara mencicil juga dapat dikategorikan sebagai MBR karena mereka memiliki keterbatasan daya beli? Atau mereka yang memiliki penghasilan di bawah Rp. 4.000.000,- sebagaimana persyaratan yang dahulu ditentukan bagi mereka yang ingin memiliki Rusunami atau yang lebih dikenal dengan apartemen bersubsidi? Di dalam ketentuan mengenai rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta pun belum mengatur secara spesifik batasan yang jelas mengenai kriteria MBR yang berhak tinggal di Rumah Susun, akibatnya dalam praktek penyelenggaraan rumah susun sering menimbulkan permasalahan sosial karena sebagian penghuninya ada yang memiliki motor dan mobil, sementara yang lainnya tidak memiliki kendaraan apapun. Oleh karena itu, kriteria MBR perlu diperjelas dengan menetapkan batasan besaran penghasilan di dalam aturan pelaksana UU PKP agar tidak menimbulkan masalah maupun perdebatan yang berkepanjangan sehingga rumah umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah

bagi MBR sebagaimana diamanatkan UU PKP tidak salah sasaran.

Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP yang terkait dengan kemudahan perolehan rumah bagi MBR, telah dibuat:

- (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra dan Paska Sertifikasi Hak atas Tanah untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya
- (2) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 6 Tahun 2011 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah
- (3) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- (4) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2011 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi

- (5) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2011 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi
- (6) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman

Namun, menurut teori kewenangan, Peraturan Menteri merupakan wewenang delegasi dari Peraturan Presiden. Jadi pengaturan untuk kriteria MBR dan persyaratan bagi kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 54 UU PKP, harus dibuatkan terlebih dahulu Perpres-nya.

Terkait dengan Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat, telah dibuat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tim Koordinasi Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat, yang melahirkan Permenpera No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah.

- e) Permen mengenai peran masyarakat (Ps. 133 UU PKP) Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan Ps. 133 UU PKP terkait dengan Peran Masyarakat dalam

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sampai saat ini belum ada yang dibuat. Akan tetapi sudah ada Peraturan Menteri yang dibuat sebelum UU PKP lahir, yaitu: Permenpera No. 05/PERMEN/M/2009 (Permenpera No. 05/2009) tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri).

Namun, ada beberapa hal yang mengatur berbeda antara UU PKP dengan Permendagri aquo, antara lain:

(1) *Dalam UU PKP:*

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Peran Masyarakat dilibatkan dalam Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tanpa mengkhususkan golongan tertentu.

(2) *Dalam Permenpera No. 05/2009:*

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perumahan Swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.

Kawasan Permukiman Kumuh adalah suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni.

Peran masyarakat lebih ditujukan dalam rangka penanggulangan kemiskinan untuk pemenuhan perumahan yang layak huni dan terjangkau serta lingkungan yang sehat dan aman.

Dalam praktek, masih ada sejumlah Permenyang lahir setelah diberlakukannya UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan masih berlaku melalui Pasal 164 UU PKP sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan UU PKP Tahun 2011. Permen tersebut adalah:

- (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34/PERMEN/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan (Permenpera No. 34/2006).

Dalam dasar pertimbangan pembentukan Permenpera No. 34/2006 tidak disebutkan sumber pendelegasian Perpres-nya. Permenpera No. 34/2006

ini muncul sebagai bagian dari pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kemenpera dalam membuat suatu kebijakan terkait dengan perumahan (rakyat). Ada beberapa hal yang berbeda pengaturan antara Permenpera No. 34/2006 dengan UU PKP, yaitu:

(a) **UU PKP:**

- (i) **Rumah** adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya
- (ii) **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- (iii) **Utilitas umum** adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
- (iv) **Peran Masyarakat** dilibatkan dalam Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tanpa mengkhuskan golongan tertentu.

(b) **Permenpera No. 34/2006**

- (i) **Rumah** adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
- (ii) **Perumahan** adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
- (iii) **Utilitas umum** adalah sarana penunjang untuk pelayanan kawasan, yang membutuhkan pengelolaan berkelanjutan dan profesional agar dapat memberikan pelayanan memadai kepada masyarakat.
- (iv) **Kawasan Siap Bangun (KASIBA)** adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan skala besar, yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan utama (lokal sekunder) dan jalan lingkungan prasarana dalam lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (v) **Lingkungan Siap Bangun (LISIBA)** adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana kawasan.

(vi) **Peran serta masyarakat** adalah keikutsertaan dan keterlibatan masyarakat secara aktif dalam proses pembangunan PSU secara terpadu.

Ada beberapa istilah yang ada di Permenpera No. 34/2006 yang tidak dikenal dalam UU PKP, yaitu: kawasan, kawasan perumahan, prasarana kawasan, sarana kawasan, Kawasan khusus, Keterpaduan, Keterpaduan prasarana sarana dan utilitas, Penyelenggaraan keterpaduan PSU, Ruang Terbuka Hijau, Mitigasi, Perencanaan, Investasi, Pembiayaan, Penganggaran, Studi kelayakan, Pelaksanaan, Operasi, Pemeliharaan, Pengelolaan, Pengendalian.

(2) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 02/PERMEN/M/2006 tentang Pemberian Pinjaman/Pembiayaan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Pegawai Negeri Sipil.

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

(3) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 07/PERMEN/M/2006 tentang Dukungan Penjaminan Kredit/Pembiayaan untuk

Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya melalui Kredit/Pembiayaan Mikro.

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (4) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 08/PERMEN/M/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (5) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/PERMEN/MEN/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman.

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka

menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (6) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 19/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat .

- (7) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 20/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat .

- (8) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 21/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat .

- (9) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (10) Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 16/PERMEN/M/2009 tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan SPM Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (11) Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 10 tahun 2010 tentang Acuan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Tapak

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (12) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (13) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra dan Paska Sertifikasi Hak atas Tanah untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas

pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat

- (14) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 20 tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (15) Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKP4N/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (16) Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

- (17) Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 24 Tahun 2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan

Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.

c) **Peraturan Daerah (Perda)**

Perda yang diamanatkan oleh UU PKP merupakan bentuk atribusi wewenang UU PKP kepada daerah untuk membentuk peraturan lebih lanjut tentang perumahan dan kawasan pemukiman berupa perda. Berikut ini beberapa Perda yang diamanatkan UU PKP:

- (1) Perda mengenai kemudahan akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan (Ps. 36 (3))
- (2) Perda mengenai pemanfaatan rumah (Ps. 49 (3))
- (3) Perda mengenai penetapan lokasi perumahan dan pemukiman kumuh (Ps.98 (3))

Salah satu perda DKI yang terkait dengan Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan DKI Jakarta, yaitu Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan DKI Jakarta, namun sayangnya substansi perda ini seputar sewa menyewa padahal banyak materi yang berkaitan dengan perumahan.

d) **Penetapan Gubernur DKI**

Mengenai pembentukan atau penunjukan badan hukum terkait dengan penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah (Pasal 60 ayat (5)).

Suatu undang-undang memberikan atribusi wewenang, salah satunya kepada perda. Peraturan gubernur merupakan bentuk delegasi dari Perda. Oleh karena itu, amanat UU PKP membentuk suatu Penetapan Gubernur khusus untuk wilayah DKI Jakarta yang terkait dengan pembentukan atau penunjukan badan hukum terkait dengan penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, merupakan kesalahan dalam pendelegasian dan pengatribusian wewenang sehingga Pasal 60 ayat (5) UU PKP menjadi tidak operasional.

Dalam UU PKP, selain PP, Permen, Perda dan Penetapan Gubernur DKI Jakarta, bentuk peraturan lain yang masih dipakai terkait dengan perumahan dan pemukiman adalah Peraturan Presiden (Perpres) dan Keputusan Presiden (Kepres). Perpres dan Kepres sebagaimana dimaksud lahir semasa UU No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman adalah:

(1) Peraturan Presiden No. 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak atas Tanah Negara.

(a) UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 12:

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 1:

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri.

(b) Tentang Definisi Rumah Susun.

(i) UU Nomor 1 Tahun 2011: tidak memuat definisi rumah susun

(ii) Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 8:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian

yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

(c) Tentang definisi Satuan Rumah Susun

- (i) UU Nomor 1 Tahun 2011: tidak memuat definisi satuan rumah susun:
- (ii) Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 9:
Satuan Rumah Susun adalah Rumah Susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

(d) Tentang definisi blok rumah susun

- (i) UU Nomor 1 Tahun 2011: tidak memuat definisi blok rumah susun
- (ii) Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 10:
Blok Rumah Susun adalah satu kelompok Rumah Susun yang terdiri dari beberapa Satuan Rumah Susun yang secara tegas terpisah dengan kelompok Rumah Susun lainnya secara vertikal.

(e) Tentang definisi Menteri

- (i) UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 29:

Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

- (ii) Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 11:
Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

- (2) Keputusan Presiden No. 63 tahun 2000 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional

UU PKP tidak menunjuk secara langsung mengenai badan yang bertugas untuk melakukan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman nasional. Keppres tersebut menunjuk secara langsung sebuah badan yang bertanggung jawab atas pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman yaitu Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Tim melihat adanya beberapa permasalahan lain terkait dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman, antara lain:

- a) *Insentif Pembangunan Perumahan*

Untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, Pasal 34 ayat (4) UU PKP mengatur bahwa Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah **dapat** memberikan insentif kepada badan hukum. Yang dimaksud dengan

badan hukum disini adalah developer/pengembang/pelaku pembangunan. Ketentuan pemberian insentif ini juga kembali ditegaskan dalam Pasal 54 ayat (1) UU PKP dengan menyatakan bahwa Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah **wajib** memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ada perbedaan makna di dalam kedua pasal tersebut nampak jelas dari kata “wajib” dan “dapat”. Kata “wajib” berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mempunyai makna harus dilakukan, tidak boleh tidak dilaksanakan sementara kata “dapat” berarti bisa, boleh, mungkin. Dengan demikian, Pasal 54 ayat (1) mengatur bahwa Pemerintah harus memberikan insentif/kemudahan dalam pelaksanaan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR. Di satu sisi, Pasal 34 ayat (4) UU PKP mengatur bahwa Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah diberikan opsi atau pilihan untuk dapat memberikan atau tidak memberikan insentif/kemudahan dalam rangka pembangunan perumahan dengan hunian berimbang. Pasal 54 ayat (1) telah memberikan batasan yang jelas atas kewajiban tersebut yaitu sepanjang pembangunan tersebut ditujukan untuk pembangunan rumah bagi MBR maka Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib memberikan insentif tersebut. Namun yang menjadi pertanyaan adalah apakah di dalam

hunian berimbang yang dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) termasuk juga pembangunan rumah bagi MBR? Berdasarkan Penjelasan Pasal 34 ayat (1), hunian berimbang adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Walaupun memang rumah sederhana tidak didefinisikan dalam UU PKP, namun rumah sederhana adalah rumah yang ditujukan bagi MBR. Hal ini berarti ada kewajiban Pemerintah untuk memberikan insentif.

b) *Jaminan untuk memiliki rumah*

Pasal 19 ayat (2) UU PKP menyatakan bahwa pemenuhan hak setiap warga negara untuk memiliki rumah dijamin oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang. Setiap orang yang dimaksud disini adalah orang perseorangan atau badan hukum. Ketentuan ini menjadi tidak operasional karena kemampuan pemerintah maupun badan hukum/developer/terbatas sementara berdasarkan data BPS tahun 2010, *backlog* perumahan di Provinsi DKI Jakarta saja mencapai ± 275.000 unit rumah, dengan proyeksi kebutuhan rumah (2011-2015) adalah ± 70.000 unit rumah per tahun. Permasalahan *backlog* yang besar ini diperparah dengan makin mahal nya harga tanah dan semakin terbatas nya lahan tanah di daerah perkotaan.

c) *Sengketa di bidang Perumahan*

Berdasarkan Pasal 147 dan Pasal 148 UU PKP, penyelesaian sengketa di bidang perumahan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat. Apabila melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka para pihak dapat menyelesaikannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli. Di dalam ketentuan ini tidak disebutkan pilihan penyelesaian sengketa melalui Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Hal ini dapat dipahami karena memang rumah ber-SIP tidak diatur di dalam UU PKP. Berdasarkan Pasal 3 Perda No. 7/1971, penanganan perkara atau masalah rumah ber-SIP sepenuhnya menjadi kewenangan Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dimana Kepala Dinas Perumahan berfungsi sebagai instansi pertama dan Gubernur Kepala Daerah sebagai instansi banding.

Akibat tidak disebutkannya Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta sebagai alternatif penyelesaian sengketa di bidang perumahan, Dinas Perumahan sering digugat di Pengadilan karena dianggap tidak berwenang menangani sengketa di bidang perumahan. Oleh karena itu, adanya jalur penyelesaian sengketa selain yang telah disebutkan di dalam UU PKP, perlu juga diatur dengan jelas

mengenai sengketa mana saja yang dapat diselesaikan melalui Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, dan sengketa mana saja yang dapat diselesaikan melalui pengadilan atau luar pengadilan.

Selain itu, di dalam Pasal 3 Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977 tentang Rumah Pengganti diatur mengenai pedoman penyelesaian sengketa rumah ber-SIP, dimana ketentuannya berbunyi sebagai berikut :

- (1) Bila rumah/tempat pengganti diberikan dalam bentuk uang atau rumah dalam bentuk hibah, maka jumlahnya atau nilainya (pada saat itu), sekurang-kurangnya pada 40% dari jumlah harga atau nilai rumah yang diganti.
- (2) Dalam hal rumah pengganti diberikan dengan maksud untuk menjual rumah yang diganti (dikosongkan), maka nilai yang dimaksudkan ayat (1) diatas menjadi sekurang-kurangnya (minimal) 50%.

Ketentuan tersebut diatas multitafsir karena tidak jelas apa yang dimaksud dengan nilai rumah. Apakah termasuk dengan tanahnya atau rumahnya saja? Dasar patokannya pun tidak jelas, apakah sesuai dengan NJOP atau harga pasar. Ketentuan ini juga tidak operasional karena peraturannya diterbitkan 36 tahun yang lalu, akibatnya dalam praktek ketentuan ini malah menimbulkan

masalah. Oleh karena itu pedoman penyelesaian sengketa terkait sewa menyewa rumah perlu untuk direvisi dan dimasukkan ke dalam aturan tersendiri mengenai sewa menyewa.

bpptn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

4. Berikut beberapa peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih baik secara vertikal maupun secara horisontal yang terkait dengan perumahan rakyat:
 - a) UU RS dengan PP Pengelolaan BMN/D, yaitu terkait dengan pengaturan (i) barang milik Negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan Negara/daerah, (ii) jangka waktu penyewaan BMN/D, (iii) jangka waktu kerja sama pemanfaatan,, dan (iv) klausul penandatanganan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sehubungan dengan sewa dan kerja sama pemanfaatan;
 - b) UU RS dengan PP Rusun, dimana ada sejumlah pengaturan yang berbeda antara UU RS dengan PP Rusun peraturan pelaksana dari UU RS, yaitu antara lain yang terkait dengan pengaturan (i) jenis-jenis rumah susun, (ii) pengertian dari Nilai Perbandingan Proporsional,(iii) pertelaan,(iv) izin layak huni,(v) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,dan (vi) rujukan terhadap Menteri Dalam Negeri di dalam UU RS;
 - c) UU RS dengan Kepmenpera 11/94. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut terkait dengan Uang Pangkal dan Iuran, Jaminan Dukungan

Pembangunan dari Bank dan Non-Bank, dan Penyelesaian Perselisihan.

- d) UU RS dengan Kepmenpera No.06/1995. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- e) UU RS dengan Perka BPN No. 2/1989. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait Tata Cara Pengisian Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- f) UU RS dengan Permenpera No. 14/2007. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait Komponen Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah bersama.
- g) UU RS dengan Permendagri No. 3/1992. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Izin Layak Huni dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- h) UU RS dengan Permenpera No. 18 Tahun 2007. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Penentuan Tarif Sewa.
- i) UU RS dengan Permenpera No. 15 Tahun 2007. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Rumah Susun Sederhana Milik, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Penetapan Bagian dan benda Bersama.
- j) UU RS dengan Perda DKI No. 1/1991. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Pendaftaran Kepada Dinas Perumahan.

- k) UU RS dengan Pergub DKI No. 71 tahun 2008. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Terminologi Rumah Susun Sederhana.
- l) UU RS dengan Pergub DKI No. 136 Tahun 2007. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Terminologi Rumah Susun Sederhana.
- m) UU RS dengan Pergub DKI No. 27 Tahun 2009. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan konsepsi Rumah Susun Sederhana dan MBR.
- n) UU RS dengan Keggub DKI No. 924 Tahun 1991. Konflik vertikal antara dua peraturan tersebut salah satunya terkait dengan Izin Layak Huni.
- o) UU RS dengan UUPA, terkait dengan pengaturan Pasal 54 ayat (2) huruf b UURS yang menyebutkan bahwa setiap orang yang memiliki sarusun umum hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Pasal ini tidak begitu jelas karena secara esensi bertentangan dengan hak atas tanah yang telah diatur di dalam UUPA.
- p) UU RS dengan KUHPerd, khususnya Pasal 45 ayat (4) UURS yang mengatur bahwa penguasaan sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Hal pinjam pakai diatur di dalam KUHPerd. Pengaturan pada UURS tidak begitu jelas apakah memang bertujuan untuk

menghilangkan kemungkinan terjadinya pinjam pakai sarusun, atau sekedar memberikan penjelasan terkait penguasaan sarusun, yang antara lain melalui kepemilikan dan sewa, tanpa mengurangi hak seseorang untuk meminjamkan sarusun yang dimilikinya kepada pihak ketiga.

- q) UU PKP dengan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU Bangunan Gedung), yaitu terkait dengan perbedaan pengaturan mengenai (i) jenis dan bentuk rumah, (ii) perbedaan mengenai penyelenggaraan perumahan dengan penyelenggaraan bangunan, (iii) persyaratan administratif khususnya ijin mendirikan bangunan, dan (iv) definisi perawatan.
 - r) UU PKP dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu terkait dengan perbedaan pengaturan dalam hal peruntukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.
 - s) Dalam UU RS ada beberapa pasal yang perlu dikaji lebih mendalam, antara lain terkait dengan pengaturan definisi Rumah Bersama, Pemanfaatan Rumah Susun, Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun, dan penyelesaian sengketa.
5. Beberapa faktor penyebab sulitnya mengatasi *backlog* dan penyediaan fasilitas terhadap MBR dalam memperoleh rumah, antara lain karena (i) adanya ketidakkonsistenan pengaturan antar peraturan perundang-undangan, (ii) kurangnya komitmen pemerintah (baik pusat maupun daerah) yang tercermin

dari masih adanya peraturan pelaksana yang belum dibuat baik yang diperintahkan peraturan di atas nya maupun yang tidak diperintahkan, (iii) belum adanya pemahaman dan komitmen bersama antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam mengatasi *backlog* dan fasilitas terhadap MBR dalam memperoleh rumah.

6. Terhadap beberapa peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat yang belum harmonis dan sejalan, maka langkah yang dapat dilakukan oleh pemerintah atau pembuat undang-undang adalah dengan mengamandemen, mencabut, dan/atau membuat peraturan baru yang memberikan penjelasan secara lebih rinci dan tegas terhadap aspek-aspek dan konsep hukum yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat dan peraturan pelaksanaannya.

B. Rekomendasi

1. Mengubah, mencabut, dan/atau menerbitkan peraturan baru terhadap beberapa peraturan perundang-undangan yang telah atau berpotensi memunculkan konflik sebagai akibat ketidakkonsistenan, duplikasi, multitafsir maupun karena tidak operasionalnya peraturan tersebut. Namun, kami menyarankan agar perubahan, pencabutan, dan/atau penerbitan peraturan baru tersebut harus dilakukan dengan komprehensif dan hati-hati mengingat banyak pemangku kepentingan yang terlibat dalam peraturan perundang-undangan di bidang perumahan rakyat; dan

2. Perlunya komitmen yang kuat dari semua pihak, terutama pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dalam mengatasi *backlog* dan penyediaan fasilitas terhadap MBR dalam memperoleh rumah. Komitmen tersebut dapat diwujudkan dengan menciptakan peraturan perundang-undangan yang pro perumahan rakyat dan memasukkan program pro perumahan rakyat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah 2015-2019.

----oo00oo----

bpphm

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Sumardjono, Maria SW. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, 2006.
- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit FH UI, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Bina Cipta, 1995.
- T., Kuswartojo dan Salim S.A. *Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1997.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Laporan Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan HAM, 2011.
- American Public Health Association. *Basic Principles of Healthful Housing*. New York: 1960.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. Undang-Undang tentang Perumahan dan Permukiman, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469.
- _____. Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang Nomor 1, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- _____. Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 12, Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234.

_____. Undang-Undang tentang Kesejahteraan Sosial, Undang-Undang Nomor 11, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4967.

_____. Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara Undang-Undang Nomor 1 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355.

_____. Undang-undang tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 20, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

_____. Undang-Undang tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318

_____. Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034

_____. Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Nomor 28, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247.

_____. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

_____. Undang-Undang tentang Penataan Ruang Undang-Undang Nomor 26, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

_____. Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 2, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

_____. Undang-Undang tentang Badan Usaha Milik Negara, Undang-Undang Nomor 19 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4, Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372.

_____. Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 38, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855.

_____. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 31, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4515

_____. Peraturan Pemerintah tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 41, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Peraturan Pemerintah Nomor 55, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3208.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri, Peraturan Pemerintah Nomor 80, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892.

_____. Peraturan Pemerintah tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 15, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 44.

Peraturan Presiden No. 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak Atas Tanah Negara.

Keputusan Presiden No. 63 tahun 2000 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional.

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta.

Peraturan Gubernur Nomor 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana.

Peraturan Gubernur Nomor 136 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana.

Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rusun Sederhana.

Keputusan Gubernur Nomor No. 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta.

Kementerian Sosial, Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia tentang Rumah Pengganti, Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977.

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan DKI Jakarta.

Badan Pertahanan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan*

Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

_____.*Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesiatentang Konsolidasi Tanah,Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 4 Tahun 1991.*

_____.*Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesiatentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 1989.*

Kementerian Perumahan Rakyat,*Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa,Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD,Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik,Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan fasilitasi Likuidasi Pembiayaan Perumahan,Permenpera No. 27 Tahun 2012.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan,Permenpera No. 28 Tahun 2012.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentangPenyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang,Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyattentang.PedomanPelaksanaanFasilitasPradanPaskaSertifikasiHakatas Tanah*

untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2011.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 6 Tahun 2011
Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2011.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2011.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011.

_____. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat

Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri), Permenpera No. 05/PERMEN/M/2009.

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34/PERMEN/2006.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pemberian Pinjaman/ Pembiayaan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Pegawai Negeri Sipil, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 02/PERMEN/M/2006*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Dukungan Penjaminan Kredit/ Pembiayaan untuk Pembangunan/ Perbaikan Perumahan Swadaya melalui Kredit/ Pembiayaan Mikro, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 07/PERMEN/M/2006.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 08/PERMEN/M/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/PERMEN/MEN/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 19/PERMEN/M/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 20/PERMEN/M/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/ KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 21/PERMEN/M/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan
Rakyat Daerah Provinsidan Daerah
Kabupaten/ Kota, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat
nomor 22/PERMEN/M/2008.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan SPM
Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsidan Daerah
Kabupaten/ Kota, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat
nomor 16/PERMEN/M/2009.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Acuan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Tapak,
Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10
Tahun 2010.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumah-
an Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan
Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pradan Paska Serti-
pikasi Hak atas Tanah
untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Mem-
bangun Rumah Swadaya, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat
No. 5 Tahun 2011.*

_____. *Peraturan Menteri Perumahan
Rakyat tentang Pedoman Bantuan Prasarana,
Sarana dan Utilitas Umum (PSU)
Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri
Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011.*

Kementerian Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang
Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah
Susun, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992*

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Teknis
Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Menteri Dalam
Negeri Nomor 17 Tahun 2007.*

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010.*

Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.06/2012 Tahun 2012.*

_____. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK/06/2007.*

Kementerian Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKP4N/1994.*

_____. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995.*

_____. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 24 Tahun 2003.*

_____. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09.KPTS/M/1995 Tahun 1995.*

_____. *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994.*

_____. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tanggal Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.06/KPTS/BKP4N/1995.*

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2693 Tahun 1987 tentang Pedoman Pengaturan Perumahan Pemondokan (Rumah Kost) dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 107 Tahun 1989 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengaturan Perumahan Pemondokan (Rumah Kost) dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 59/2009 tentang Bentuk dan Tata Cara Penertiban/Perpanjangan Surat Ijin Rumah Kost (SIRK) di Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Internet

“Kemenpera Bentuk Tim Audit Hunian Berimbang”.
<http://www.tempo.co/read/news/2013/03/02/090464597/Kemenpera-Bentuk-Tim-Audit-Hunian-Berimbang>. Didownload pada tanggal 13 April 2013.

“Rusunami”, <http://perumnas.co.id/rusunami/>. “Didownload pada tanggal 21 April 2013.

“Pemerintah Daerah Persulit Bangun Rumah Susun.”
<http://id.berita.yahoo.com/pemerintah-daerah-persulit-bangun-rumah-susun-015500070.html>. Didownload pada tanggal 21 April 2013.

“Masalah Perumahan Rakyat, Tanggung Jawab Pemerintah”.
<http://www.rumah.com/berita-properti/2012/3/473/-masalah-perumahan-rakyat-tanggung-jawab-pemerintah>, Di download pada tanggal 21 April 2013.

LAMPIRAN

bpptm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																						
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16.	PP ttg Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan dan Kawasan Pemukiman (Ps. 11) PP ttg Perencanaan dan Perancangan Rumah (Ps. 27) PP ttg Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (Ps. 31) PP ttg pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan PP ttg status dan hak atas rumah yang dimiliki negara (ps. 41 (3)) PP mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa (Ps.50 (3)) PP ttg penghunian rumah negara (Ps. 51 (3)) PP ttg pengendalian perumahan (Ps. 53 (3)) PP ttg kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR (Ps. 55 (6)) PP ttg arahan pengembangan kawasan permukiman (Ps. 58 (4)) PP ttg tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman (Ps. 84 (7)) PP ttg bentuk dan tata cara pemberian insentif, pengenaan disinsentif, dan pengenaan sanksi (Ps. 85 (5)) PP ttg Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK RAMAH</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	<p>6. Sejak UU PKP Tahun 2011, UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dicabut dan dinyatakan tidak berlaku (Pasal 166). Akan tetapi, peraturan pelaksanaan dari UU No. 4 Tahun 1992 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UU PKP tahun 2011. Misalnya, definisi Rumah di UU No. 4 tahun 1992 adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan di UU PKP Tahun 2011, Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya. Dengan demikian, definisi rumah harus mengacu pd UU PKP Tahun 2011. Demikian halnya dengan definisi Kepala Daerah yang harus disesuaikan dengan UU No. 32 Tahun 2004.</p> <p>7. Draft RPP terkait dengan rumah negara, saat ini sedang disiapkan oleh kementerian PU. Sebelumnya, telah ada PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																								
<input type="checkbox"/>	Konflik																								
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																								
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																								
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																								
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																								

17. 18.	<p>utilitas umum (Ps. 90)</p> <p>PP ttg Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum (Ps.93)</p> <p>PP ttg pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru (Ps. 95 (6)).</p> <p>PP ttg syarat dan tata cara penetapan lokasi, pemugaran, peremajaan, pemukiman kembali, dan pengelolaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh (Ps. 104)</p> <p>PP ttg konsolidasi tanah (Ps. 113)</p> <p>PP ttg tata cara pengerahan dan pemupukan dana (Ps. 123 (4))</p>	KEKOSONGAN HUKUM	<p>dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Dalam PP tersebut, jika penghuni rumah negara meninggal dunia, maka anak sah dari penghuni yang bersangkutan dapat mengajukan pengalihan hak atas rumah negara ybs (ps. 17). Hal ini bertentangan dengan Pasal 51 UU PKP yang menyatakan bahwa rumah negara hanya dapat dihuni selama ybs menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.</p>
		<input type="checkbox"/>	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
19.	PP ttg kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan (Ps. 126 (4))	LEGALITAS	<p>18. Saat ini RPP tentang Tata Cara Pengerahan dan Pemupukan Dana, dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman sedang dilakukan harmonisasi di Kemenkumham</p> <p>19. Diperintahkan oleh UU No. 1 Tahun 2011 namun belum dibuat sehingga mengakibatkan pasal-pasal tersebut menjadi tidak operasional. Namun dalam Ketentuan Menimbang Permenpera No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan fasilitasi Likuidasi Pembiayaan Perumahan, bahwa penyediaan dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa bantuan pembiayaan pemilikan rumah dengan suku bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan</p>
20.	PP ttg jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif (Ps. 150 (3))	<input type="checkbox"/> TIDAK <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsistensi <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multi-tafsir <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Operasional	
		KEBUTUHAN	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK	
		RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	

			<p>rendah untuk memperoleh rumah.</p> <p>Padahal amanat Pasal 126 (4) adalah mengeluarkan PP ttg kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan. Namun justru yang keluar adalah permenpera (<i>Permenpera No. 27 Tahun 2012</i> ttg Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan <i>Permenpera No. 28 Tahun 2012</i> ttg Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)</p>
	(4)Evaluator:	KEKOSONGAN HUKUM	Tanda Tangan:
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
		Jabatan:	

bppt

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
1.	Permen mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan (Ps. 33 (3))	LEGALITAS	
2.	Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah (Ps. 35 (2) dan Ps. 37).	<input type="checkbox"/> TIDAK	
3.		<input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH	
4.		<input type="checkbox"/> Konflik	
5.		<input type="checkbox"/> Inkonsistensi	
5.		<input type="checkbox"/> Duplikasi	
4.	Permen mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli (Ps.42 (3))	<input checked="" type="checkbox"/> Tidak Operasional	
5.	Permen mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR (Ps. 54 (5))	KEBUTUHAN	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK	
		RAMAH URUSAN	

Permen dari undang-undang bukan merupakan bentuk delegasi maupun atribusi wewenang. Permen merupakan bentuk pendelgasian wewenang dari Perpres. Oleh karena itu, Permen terkait dengan perumahan dan kawasan pemukiman seharusnya merupakan hasil pendelegasian dari perpres.

1. Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP, belum ada yang dibuat, namun sudah ada peraturan menteri yang dibuat sebelum UU PKP lahir, yaitu:
Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
	Permen mengenai peran masyarakat (Ps. 133)	<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	2 Permen No. 10 Tahun 2012 ttg Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang (Ps. 35 (2)).
	Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
1. 2. 3.	Perda mengenai kemudahan akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan (Ps. 36 (3)) Perda mengenai pemanfaatan rumah (Ps. 49 (3)) Perda mengenai penetapan lokasi perumahan dan pemukiman kumuh (Ps.98 (3))	LEGALITAS	Salah satu perda DKI yang terkait dengan Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan DKI Jakarta, yaitu Perda DKI Jakarta No. 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan DKI Jakarta, namun sayangnya substansi perda ini seputar sewa menyewa padahal banyak materi yang berkaitan dengan perumahan.
		<input type="checkbox"/> TIDAK <input type="checkbox"/> BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsistensi <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multi-tafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional	
		KEBUTUHAN	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK	
		RAMAH URUSAN	

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input checked="" type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:			Tanda Tangan:
		Jabatan:	

bphn

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																						
1.	Peraturan Gubernur/SK (?) Gubernur DKI Jakarta mengenai pembentukan atau penunjukan badan hukum terkait dengan penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. (Ps 60 ayat (5))	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK RAMAH</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input type="checkbox"/>	BERMASALAH																								
<input type="checkbox"/>	Konflik																								
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																								
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																								
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																								
<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional																								
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																								

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bppt

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN										
1.	Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.	LEGALITAS	UU PKP Ps. 51 (3) mengamanatkan pembentukan PP ttg penghunian rumah negara. Draft RPP terkait dengan rumah negara saat ini sedang disiapkan oleh kementerian PU. Sebelumnya, telah ada PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang perubahan Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Dalam PP tersebut, jika penghuni rumah negara meninggal dunia, maka anak sah dari penghuni yang bersangkutan dapat mengajukan pengalihan hak atas rumah negara ybs (ps. 17). Hal ini bertentangan dengan Pasal 51 UU PKP yang menyatakan bahwa rumah negara hanya dapat dihuni selama ybs menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.										
		<input type="checkbox"/> TIDAK											
		<input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional
		<input checked="" type="checkbox"/>		Konflik									
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi												
<input type="checkbox"/>	Duplikasi												
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir												
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional												
KEBUTUHAN													
<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN													
<input type="checkbox"/> TIDAK													
		RAMAH URUSAN											

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:			Tanda Tangan:
		Jabatan:	

bphn

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																
1.	Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input checked="" type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>Ps. 50 ayat (3) UU PKP mengamankan pembentukan PP mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa. Hak untuk menghuni rumah dapat berupa hak milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa5(Ps. 50 ayat (2)) UU PKP).</p> <p>Definsi rumah menurut PP No. 44 Tahun 1994 adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan menurut UU PKP, Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.</p> <p>Mengingat PP tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa yang diperintahkan oleh UU PKP belum terbentuk paling lama 1 tahun sejak UU ini diundangkan (Ps. 165 ayat 1) maka pengaturan tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa mengacu pada PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (ps. 164 UU PKP). Namun sepanjang mengenai definisi rumah dalam PP ini menjadi tidak berlaku karena bertentangan dengan UU PKP.</p>
LEGALITAS																			
<input type="checkbox"/>	TIDAK																		
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Konflik																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi																		
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																		
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																		
		KEBUTUHAN																	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN																	
		<input type="checkbox"/> TIDAK																	

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
	Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

bpptm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN							
1.	Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia	LEGALITAS	<p>Dalam PP 41 Tahun 1996 pasal 1, menyatakan bahwa Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat <i>memiliki</i> sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.</p> <p>Sedangkan dalam Pasal 52 UU PKP, Orang asing dapat <i>menghuni atau menempati</i> rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai.</p>							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH			
		<input type="checkbox"/>		TIDAK						
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional
<input type="checkbox"/>	Konflik									
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi									
<input type="checkbox"/>	Duplikasi									
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir									
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional									
		KEBUTUHAN								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN									
<input type="checkbox"/>	TIDAK									
		RAMAH URUSAN								

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:			Tanda Tangan:
		Jabatan:	

bppm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
1.	Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	RAMAH URUSAN		<p>PP ini mengatur mengenai rumah dengan cara sewa menyewa namun UU PKP tidak mengatur mengenai rumah dengan cara sewa menyewa sehingga keberadaan PP ini menjadi tidak konsisten padahal dalam UU PKP sebelumnya yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 terdapat pengaturan mengenai sewa menyewa.</p>
LEGALITAS																											
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
KEBUTUHAN																											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
RAMAH URUSAN																											

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
1.	Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>Kawasan siap bangun, selanjutnya disebut Kasiba, adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan <i>oleh Kepala</i> (PP No. 80 Tahun 1999)</p> <p>UU PKP memberikan definisi ttg Kasiba n Lisba, namun mengenai Kasiba dan Lisba tidak diatur lebih lanjut baik dalam materi muatan UU PKP maupun peraturan pelaksanaannya.</p> <p>Ps. 1 ayat (15) UU PKP, Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang. Kasiba tidak ditetapkan oleh Kepala</p> <p>Dengan demikian, PP No. 80 Tahun 1999 menjadi tidak dapat dilaksanakan</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																

			<p>Dalam UU PKP, tidak ada perintah pembentukan peraturan pelaksana terkait dengan Kasiba dan Lisba yang berdiri sendiri melainkan PP yang terkait dengan arahan pengembangan kawasan permukiman (Ps. 58 (4)). PP tersebut tentunya memiliki materi yang lebih luas dari sekedar tentang Kasiba dan Lisba yang berdiri sendiri.</p>
		<p>KEBUTUHAN</p>	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK	
		<p>RAMAH URUSAN</p>	
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		<p>KEKOSONGAN HUKUM</p>	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
<p>Evaluator:</p>	<p>Jabatan:</p>	<p>Tanda Tangan:</p>	

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN										
1.	Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan	LEGALITAS	<p>Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Ps 1 angka 9)</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Ps. 1 angka 10)</p> <p>Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (Ps.1 angka 2)</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Ps. 1 angka 5)</p>										
		<input type="checkbox"/> TIDAK											
		<input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH											
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;"><input type="checkbox"/></td><td>Konflik</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Inkonsistensi</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Duplikasi</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Multi-tafsir</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Tidak Operasional</td></tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional
		<input type="checkbox"/>		Konflik									
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi												
<input type="checkbox"/>	Duplikasi												
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir												
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional												
KEBUTUHAN													
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN											
		<input type="checkbox"/> TIDAK											

		RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
	<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
1.	Peraturan Presiden No. 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak atas Tanah Negara.	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>➤ UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 12: Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.</p> <p>Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 1: Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri.</p> <p>➤ UU Nomor 1 Tahun 2011: Tidak memuat definisi rumah susun</p> <p>Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 8: Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arsitektur horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah,</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																

			<p>terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.</p> <p>➤ UU Nomor 1 Tahun 2011: Tidak memuat definisi satuan rumah susun</p> <p>Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 9: Satuan Rumah Susun adalah Rumah Susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.</p> <p>➤ UU Nomor 1 Tahun 2011: Tidak memuat definisi blok rumah susun</p> <p>Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 10: Blok Rumah Susun adalah satu kelompok Rumah Susun yang terdiri dari beberapa Satuan Rumah Susun yang secara tegas terpisah dengan kelompok Rumah Susun lainnya secara vertikal</p> <p>➤ UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 29: Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.</p> <p>Perpres Nomor 11 Tahun 2008 Pasal 1 angka 11: Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum</p>
--	--	--	--

	KEBUTUHAN	
	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN
	<input type="checkbox"/>	TIDAK
	RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN
	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH
KEKOSONGAN HUKUM		
<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN	
1.	Keputusan Presiden No. 63 tahun 2000 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional	LEGALITAS		
		<input type="checkbox"/>		TIDAK
		<input checked="" type="checkbox"/>		BERMASALAH
		<input type="checkbox"/>		Konflik
		<input type="checkbox"/>		Inkonsistensi
		<input type="checkbox"/>		Duplikasi
		<input type="checkbox"/>		Multi-tafsir
		<input checked="" type="checkbox"/>		Tidak Operasional
		KEBUTUHAN		
		<input type="checkbox"/>		DIBUTUHKAN
<input type="checkbox"/>	TIDAK			
RAMAH URUSAN				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
1.	Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP, belum ada yang dibuat, namun sudah ada peraturan menteri yang dibuat sebelum UU PKP lahir, yaitu: Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.</p> <p>Dalam Pasal 7 permendagri aquo, menyatakan bahwa salah satu fungsi bangunan gedung adalah untuk hunian, baik hunian untuk rumah tinggal sederhana maupun rumah tinggal tidak sederhana.</p> <p>Terkait dengan penarikan retribusi IMB, Bupati/Walikota dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan jika untuk bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Ps. 23 ayat (1)). Dalam hal biaya pembongkaran dan denda, ditanggung oleh Pemda bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu. Ada perbedaan istilah: MBR vs yang tidak mampu. Ini tentu saja menunjukkan inkonsistensi dalam hal penggunaan istilah apalagi ditambah tidak ada konsepsi ttg “MBR” vs “yang tidak mampu” versi permendagri aquo.</p> <p>Permendagri aquo jg menyalahi teori kewenangan. Menurut teori kewenangan, Peraturan menteri mrpk pendelegasian dari peraturan presiden. Akan tetapi, permendagri aquo belum ada Perpres nya sehingga dari sisi teori kewenangan menjadi tidak operasional.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK																				

ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011 ttg PKP

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
2.	Permen mengenai Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah (Ps. 35 (2) dan Ps. 37).	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP, telah dibuat: Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang.</p> <p>Menurut teori kewenangan, Peraturan Menteri merupakan wewenang delegasi dari Peraturan Presiden. Jadi pengaturan mengenai Hunian Berimbang sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 35 (2) dan Ps. 37 UU PKP, harus dibuatkan terlebih dahulu Perpes-nya.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: UU No. 1 Tahun 2011 ttg PKP

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
3.	Permen mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli (Ps.42 (3))	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="860 501 913 555"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="922 501 1236 555">TIDAK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="860 561 913 616"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="922 561 1236 616">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 622 967 676"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="976 622 1236 676">Konflik</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 683 967 737"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="976 683 1236 737">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 743 967 798"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="976 743 1236 798">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 804 967 858"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="976 804 1236 858">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 865 967 919"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="976 865 1236 919">Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="860 935 913 989"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="922 935 1236 989">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="860 995 913 1050"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="922 995 1236 1050">TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP, belum ada yang dibuat</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
4.	Permen mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR (Ps. 54 (5))	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	RAMAH URUSAN		<p>Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan UU PKP, telah dibuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra dan Paska Sertifikasi Hak atas Tanah untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya 2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 6 Tahun 2011 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan Dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah 3. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah 4. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2011Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi 5. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2011Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor
LEGALITAS																											
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
KEBUTUHAN																											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
RAMAH URUSAN																											

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	<p>06/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi</p> <p>6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman</p>
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
			<p>amun, menurut teori kewenangan, Peraturan Menteri merupakan wewenang delegasi dari Peraturan Presiden. Jadi pengaturan untuk kriteria MBR dan persyaratan bagi kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 54 UU PKP, harus dibuatkan terlebih dahulu Perpesnya.</p> <p>Terkait dengan Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat, telah dibuat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tim Koordinasi Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat, yang melahirkan Permenpera No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah</p>
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
5.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/PERMEN/M/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri).	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Mengenai Peraturan Menteri yang diamanatkan Ps. 133 UU PKP terakait dengan Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sampai saat ini belum ada yang dibuat. Akan tetapi sudah ada peraturan menteri yang dibuat sebelum UU PKP lahir, yaitu: Permenpera No. 05/PERMEN/M/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri).</p> <p>Namun, ada beberapa hal yg mengatur berbeda antara UU PKP dg Permendagri aquo, antara lain:</p> <p>A. Dalam UU PKP:</p> <p>Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan</p> <p>Rumahswadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.</p> <p>Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	<p>kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.</p> <p>Peran Masyarakat dilibatkan dalam Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tanpa menghususkan golongan tertentu.</p> <p>B. Dalam permenpera aquo:</p> <p>Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.</p> <p>Perumahan Swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.</p> <p>Kawasan Permukiman Kumuh adalah suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni.</p> <p>Peran masyarakat lebih ditujukan dalam rangka penanggulangan kemiskinan untuk pemenuhan perumahan yang layak huni dan terjangkau serta lingkungan yang sehat dan aman.</p>			
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;">Evaluator:</td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;">Jabatan:</td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: top;">Tanda Tangan:</td> </tr> </table>	Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:				

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
1.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34/PERMEN/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>Dalam dasar pertimbangan pembentukan permenpera aquo tidak disebutkan sumber pendelegasian perpres nya. Permenpera ini muncul sbg bagian dari tupoksi Kemenpera dalam membuat suatu kebijakan terakit dengan perumahan (rakyat). Hal ini sering dijadikan alasan bagi kementerian dalam membuat suatu peraturan menteri yang tidak diperintahkan oleh perpres.</p> <p>Ada bbrp hal yang berbeda pengaturan antara Permenpera aquo dengan UU PKP, yaitu:</p> <p>UU PKP: Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.</p> <p>Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Peran Masyarakat dilibatkan dalam Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tanpa mengkhususkan golongan tertentu.</p> <p>Permenpera aquo:</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																

			<p>Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;</p> <p>Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;</p> <p>Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan kawasan, yang membutuhkan pengelolaan berkelanjutan dan professional agar dapat memberikan pelayanan memadai kepada masyarakat.</p> <p>Kawasan Siap Bangun (KASIBA) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan skala besar, yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan utama (lokal sekunder) dan jalan lingkungan prasarana dalam lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.</p> <p>Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana kawasan</p> <p>Peran serta masyarakat adalah keikutsertaan dan keterlibatan masyarakat secara aktif dalam proses pembangunan PSU secara terpadu;</p> <p>Ada beberapa istilah yang ada di permenpera aquo yang tidak dikenal dalam UU PKP, yaitu: kawasan, kawasan perumahan, prasarana kawasan, sarana kawasan,</p> <p>Kawasan khusus, Keterpaduan, Keterpaduan prasarana sarana dan utilitas, Penyelenggaraan keterpaduan PSU, Ruang Terbuka Hijau, Mitigasi, Perencanaan, Investasi, Pembiayaan, Penganggaran, Studi kelayakan,</p>
--	--	--	---

			Pelaksanaan, Operasi, Pemeliharaan, Pengelolaan, Pengendalian.
		KEBUTUHAN	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK	
		RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	

Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:
------------	----------	---------------

bppt

ANALISIS INDIVIDUAL

BIDANG PERUMAHAN RAKYAT

Form A

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
2.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 02/PERMEN/M/2006 tentang Pemberian Pinjaman/Pembiayaan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Pegawai Negeri Sipil	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	RAMAH URUSAN		Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.
LEGALITAS																											
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
KEBUTUHAN																											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
RAMAH URUSAN																											

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
 BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
3.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 07/PERMEN/M/2006 tentang Dukungan Penjaminan Kredit/Pembiayaan untuk Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya melalui Kredit/Pembiayaan Mikro	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
4.	Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 08/PERMEN/M/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="920 539 976 587"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 539 1308 587">TIDAK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 595 976 643"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 595 1308 643">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 659 976 707"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 659 1308 707">Konflik</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 715 976 762"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 715 1308 762">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 770 976 818"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 770 1308 818">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 826 976 874"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 826 1308 874">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 882 976 930"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 882 1308 930">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																
		<p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="920 986 976 1034"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 986 1308 1034">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 1042 976 1090"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="987 1042 1308 1090">TIDAK</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
		<p align="center">RAMAH URUSAN</p>															

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
5.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/PERMEN/MEN/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px;"><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
6.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 19/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
7.	Peraturan Menteri No. 21/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat .</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

	<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
	KEKOSONGAN HUKUM	
	<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
8.	Peraturan Menteri No. 20/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1" data-bbox="920 501 1301 852"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1" data-bbox="927 948 1323 1075"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
9.	Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																
10.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/PERMEN/M/2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>Peraturan Menteri yang diamanatkan Ps. 133 UU PKP terkait dengan Peran dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sampai saat ini belum ada yang dibuat. Akan tetapi sudah ada Peraturan Menteri yang dibuat PKP lahir, yaitu: Permenpera No. 05/PERMEN/M/2009 (“Permenpera”) tentang Pedoman Pelaksanaan Program Nasional Pemberdayaan Mandiri Perumahan dan Permukiman (PNPM Mandiri).</p> <p>beberapa hal yang mengatur berbeda antara UU PKP dengan Permendagri aquo,</p> <p>(3) Dalam UU PKP:</p> <p>Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.</p> <p>Rumahswadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.</p> <p>Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena tidak teratur bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.</p>
LEGALITAS																			
<input type="checkbox"/>	TIDAK																		
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																		
<input type="checkbox"/>	Konflik																		
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																		
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																		
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																		

			<p>Peran Masyarakat dilibatkan dalam Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tanpa menghususkan golongan tertentu.</p> <p>(4) Dalam Permenpera No. 05/2009: Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.</p> <p>Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.</p> <p>Perumahan Swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.</p> <p>Kawasan Permukiman Kumuh adalah suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni.</p> <p>Peran masyarakat lebih ditujukan dalam rangka penanggulangan kemiskinan untuk pemenuhan perumahan yang layak huni dan terjangkau serta lingkungan yang sehat dan aman.</p>
		<p>KEBUTUHAN</p> <p><input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN</p> <p><input type="checkbox"/> TIDAK</p>	
		<p>RAMAH</p>	

	URUSAN	
	<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
	KEKOSONGAN HUKUM	
	<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
11.	Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 16/PERMEN/M/2009 tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan SPM Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota	LEGALITAS	Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.
		<input type="checkbox"/> TIDAK	
		<input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/> Konflik	
		<input type="checkbox"/> Inkonsistensi	
		<input type="checkbox"/> Duplikasi	
		<input type="checkbox"/> Multi-tafsir	
		<input checked="" type="checkbox"/> Tidak Operasional	
		KEBUTUHAN	
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN	
<input type="checkbox"/> TIDAK			
RAMAH URUSAN			

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
12.	Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 10 tahun 2010 tentang Acuan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Tapak	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat.
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																
		<p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
		<p align="center">RAMAH URUSAN</p>															

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
13.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<p>Ada perubahan politik hukum dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. Dengan demikian, maka PP No. 6 Tahun 1958 menjadi tidak berlaku lg karena semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembagian urusan pemerintahan dinyatakan tidak berlaku (Ps.22 PP No. 38 Tahun 2007).</p> <p>Menurut Pasal 7 ayat (2) PP No. 38 Tahun 2007, perumahan masuk dalam urusan wajib yang diselenggarakan oleh Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																
		<p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																
<input type="checkbox"/>	TIDAK																

		RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	
	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
	<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpptm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN														
14.	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Pra dan Paska Sertifikasi Hak atas Tanah untuk Memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Membangun Rumah Swadaya	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="913 539 972 580"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 539 1294 580">TIDAK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 580 972 622"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 580 1294 622">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 622 972 663"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 622 1294 663">Konflik</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 663 972 705"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 663 1294 705">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 705 972 746"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 705 1294 746">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 746 972 788"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 746 1294 788">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 788 972 829"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 788 1294 829">Tidak Operasional</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																
<input type="checkbox"/>	Konflik																
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																
		<p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="913 973 972 1015"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 973 1294 1015">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="913 1015 972 1056"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="972 1015 1294 1056">TIDAK</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																
<input type="checkbox"/>	TIDAK																
		<p align="center">RAMAH URUSAN</p>															

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpptm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
15.	Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1" data-bbox="904 501 1285 852"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1" data-bbox="904 948 1308 1075"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<p>Permen ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
16.	Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKP4N/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	RAMAH URUSAN		Keputusan Menteri ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat
LEGALITAS																											
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
KEBUTUHAN																											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
RAMAH URUSAN																											

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
17.	Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="900 459 1308 494">LEGALITAS</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 494 967 558"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 494 1308 558">TIDAK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 558 967 622"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 558 1308 622">BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 622 967 662"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 622 1308 662">Konflik</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 662 967 702"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 662 1308 702">Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 702 967 742"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 702 1308 742">Duplikasi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 742 967 782"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 742 1308 782">Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 782 967 845"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 782 1308 845">Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="900 845 1308 885">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 885 967 949"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 885 1308 949">DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="900 949 967 1013"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="967 949 1308 1013">TIDAK</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="900 1013 1308 1053">RAMAH URUSAN</td> </tr> </table>	LEGALITAS		<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK	<input type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	RAMAH URUSAN		Keputusan Menteri ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat
LEGALITAS																											
<input checked="" type="checkbox"/>	TIDAK																										
<input type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
KEBUTUHAN																											
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK																										
RAMAH URUSAN																											

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluators:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphm

**ANALISIS INDIVIDUAL
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT**

REGULASI: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																						
18.	Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 24 Tahun 2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan	<p align="center">LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsistensi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multi-tafsir</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p align="center">KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK</td> </tr> </table> <p align="center">RAMAH URUSAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK RAMAH</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK	<input checked="" type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	Keputusan Menteri ini dikeluarkan oleh Kemenpera sebagai Ketua BAPETARUM-PNS dalam rangka menjalankan salah satu dari fungsi dan tugas pokoknya dalam membuat kebijakan di bidang perumahan rakyat
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																								
<input type="checkbox"/>	Konflik																								
<input type="checkbox"/>	Inkonsistensi																								
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																								
<input type="checkbox"/>	Multi-tafsir																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional																								
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK																								
<input checked="" type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																								
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																								

		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	

bpphn

HASIL ANALISA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PERUMAHAN RAKYAT

ANALISA HORIZONTAL

No.	Jenis Peraturan	No.	Masalah	Keterangan
1.	Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara			Masalah dan keterangan dapat dilihat pada Analisa Vertikal Poin 1 (2)
2.	Kitab Undang-undang Hukum Perdata			Masalah dan keterangan dapat dilihat pada Analisa Vertikal Poin 1 (3)
3.	Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria			Masalah dan keterangan dapat dilihat pada Analisa Vertikal Poin 1 (7)

ANALISA VERTIKAL

No.	Jenis Peraturan	No.	Masalah	Keterangan
	Undang-undang			
1.	Undang-undang Nomor 20 tahun 2011	1.	Pasal 1 angka 4 tentang definisi tanah bersama	Tanah sewa untuk bangunan dianggap juga sebagai tanah bersama, padahal di dalam SKBG tidak ada bagian tanah bersama. Pengaturan tersebut tidak perlu dan membingungkan
		2.	Pasal 21 ayat (1)	<ol style="list-style-type: none">1. Pasal ini mengatur bahwa sewa dan kerjasama pemanfaatan harus dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang. Namun, tidak jelas siapa pejabat yang berwenang dimaksud. Lalu, di ayat (2), pengaturan tentang perjanjian tertulis hanya terhadap perjanjian sewa, tidak mengatur tentang kerjasama pemanfaatan.2. Jangka waktu sewa hanya diatur 5 tahun di dalam PP No. 6 tahun 2006 sebagaimana diubah dengan PP No. 38 tahun 2008. Sedangkan,

				<p>jangka waktu kerjasama pemanfaatan maksimal 30 tahun. Kedua jangka waktu ini berbeda dengan jangka waktu 60 tahun yang diatur di dalam UU Rusun.</p> <p>3. Tata cara pelaksanaan sewa atas BMN diatur lebih lanjut di dalam Permenkeu No. 33/PMK.06/2012 tahun 2012 yang mempunyai pengaturan secara khusus yang bertentangan dengan UU Rusun. Pejabat yang berwenang tidak diatur di sini, justru bisa ditandatangani cukup di atas materai. Hal yang serupa juga terlihat di Permendagri No. 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan BMD untuk BMD dan Permenkeu No. 96/PMK/06/2007 untuk BMN. Namun, bedanya untuk BMN, tentang sewa sudah dicabut dengan tahun 2012 dan hanya mengatur tentang kerjasama pemanfaatan.</p>
		3.	Pasal 45 ayat (4)	<p>Penguasaan sarusun komersial hanya dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Bagaimana dengan pinjam pakai? Apakah hal ini tidak diperbolehkan? Apakah itu lex specialis dari KUHPerdara yang mengatur tentang pinjam pakai? Pinjam pakai diatur secara jelas di KUHPerdara dan hal itu termasuk juga tentang barang tidak bergerak. Selama pinjam pakai secara perdata dapat dilakukan, pengaturan di UU Rusun yang hanya mengatur tentang pemilikan dan sewa untuk rusun komersial tidak tepat.</p>
		6.	Pasal 50	<p>Rumah susun hanya dapat untuk fungsi hunian atau campuran. Hal ini bertentangan dengan PP Rusun yang mengatur bisa untuk hunian dan non hunian. Namun, secara esensi, pengaturan di UU Rusun harus diperbaiki karena tidak mungkin diterapkan.</p>
		7.	Pasal 55 ayat (2)	<p>Disebutkan bahwa rusun umum dapat dialihkan setelah jangka waktu 20 tahun perikatan kepemilikan rusun. Hal ini tidak jelas. Pemilik rusun umum bisa memperoleh bukti kepemilikan dalam bentuk SHMSRS atau SKBG. Namun, jangka waktu di sini seolah-olah ada pranata hukum baru yang diciptakan yang secara esensi bertentangan dengan peraturan perundangan di bidang pertanahan dan UU Rusun sendiri.</p>
		8.	Pasal 74	<p>Terminologi PPRS telah diganti menjadi P3SRS. Apa hal ini perlu juga</p>

				<p>diikuti peraturan pelaksanaannya? Begitupun juga terhadap keanggotaan yang terdiri dari pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.</p> <p>Apakah ada kewajiban bagi PPRS yang telah sah sebelum UU Rusun baru terbit, harus menyesuaikan atau mengganti namanya dengan P3SRS? Tidak terjawab di UU Rusun.</p>
		9.	Pasal 77	<p>Pengaturan tentang <i>one man one vote</i> di PP Rusun harus disesuaikan sebagai akibat pengaturan di UU Rusun. Pembagian mengenai NPP untuk penghunian harus dijabarkan lebih jelas.</p> <p>Pengertian dari pengambilan suara terkait penghunian, pengelolaan dan pemilikan suatu rusun belum diatur secara jelas di dalam UU dan peraturan pelaksanaannya, sehingga menimbulkan kebingungan di masyarakat.</p>
		10.	Pasal 105	<p>Pengaturan tentang penyelesaian sengketa sebelumnya tidak diatur di dalam UU Rusun lama tapi diatur di dalam Kepmenpera PPJB. Di sana disebutkan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui arbitrase. Namun, di UU Rusun baru disebutkan kembali bahwa bisa di pengadilan atau di luar pengadilan.</p>
		14.		<p>Definisi NPP memerlukan pengkajian lebih dalam karena menyulitkan developer dalam implementasinya, terutama jika pembangunan dilakukan secara bertahap</p>
Peraturan Pemerintah				
2.	Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun	1.	Pasal 1 angka (4)	<p>Pasal ini berikut penjelasannya perlu disesuaikan dengan ketentuan UU Rusun yang hanya mengatur fungsi hunian atau campuran.</p>
		2.	Pasal 1 angka (7)	<p>Definisi nilai perbandingan proporsional tidak lagi mengijinkan perhitungan luas tapi hanya nilai satuan rumah susun dengan biaya keseluruhan pada saat pembangunan.</p>
		3.	Pasal 31	<p>Jangka waktu perolehan pertelaan harus diperjelas timingnya sesuai dengan UU Rusun sehingga tidak dapat lagi diinterpretasikan sebaliknya.</p>

		4.	Pasal 35	Terminologi tentang “izin layak huni” perlu diubah menjadi “sertifikat laik fungsi” sesuai UU Rusun dan [UU Bangunan Gedung]
		5.	Pasal 55	Pengaturan tentang anggota PPRS perlu disesuaikan kembali dengan jenis-jenis rusun sebagaimana dimaksud dalam UU Rusun. Begitupun dengan bentuk-bentuk penguasaannya.
		6.	Pasal 57	Pengaturan tentang pembentukan PPRS perlu disesuaikan dengan pengaturan tentang masa transisi oleh UU Rusun.
		7.	Pasal 67	Pasal ini telah bertentangan dengan UU Rusun.
		8.	Pasal 69	Pasal ini perlu disesuaikan dengan UU Rusun yang jelas mengatur bahwa biaya pengelolaan ditanggung oleh pemilik dan penyelenggara pembangunan sesuai NPP.
		9.	Pasal 52	Rujukan “Permendagri” perlu disesuaikan dengan Peraturan Kepala BPN
		10.	Secara umum	Penggunaan terminologi di PP Rusun belum dibagi 5 jenis sebagaimana di UU. Tidak jelas pengkategorianya.
Keputusan Presiden				
3.	Keputusan Presiden No. 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rusun di Kawasan Perkotaan			Tidak ada pertentangan
Keputusan Menteri				
4.	Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	1.	Bagian III Poin 5.2	Uang pangkal dan iuran sejak serah terima tahun pertama ditanggung oleh developer dan pembeli secara proporsional sesuai NPP. Poin ini perlu disesuaikan kembali.
		2.	Bagian III Poin 5.3	UU Rusun mengatur tentang adanya jaminan dukungan pembangunan dari

				bank atau nonbank. Hal ini belum diatur di Kepmenpera. Begitupun dengan kepemilikan hak atas tanah harus ditunjukkan dengan sertifikat, bukan hanya bukti pengadaaan dan pelunasan tanah.
		3.	Bagian III Penyelesaian Perselisihan	Pengaturan di Kepmenpera hanya merujuk kepada BANI jika terjadi sengketa. UU Rusun membuka kemungkinan penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau arbitrase.
5.	Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat			<p>Dikotomi antara rapat pendirian/rapat pembentukan perhimpunan penghuni dan rapat umum perhimpunan penghuni tidak jelas. PP Rusun hanya menggunakan istilah “rapat umum”. Sedangkan, Kepmenpera menggunakan istilah “rapat pendirian/rapat pembentukan”.</p> <p>Di dalam Kepmenpera ini, pembuatan AD/ART dikuasakan kepada pengurus dan disahkan di dalam rapat pendirian, bukan di dalam rapat umum. Pengaturannya berbeda dengan PP Rusun yang mengatur harus disahkan di rapat umum.</p> <p>PP Rusun mensyaratkan bahwa pemilihan pengurus disahkan rapat umum sebagai pemegang kekuasaan tertinggi. Namun, Kepmenpera tidak merujuk pada NPP tapi bisa diangkat langsung untuk pertama kalinya pada saat rapat pendirian.</p>
	Peraturan Menteri Negara Agraria/Perumahan Rakyat/Kepala BPN			
6.	Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun	1.	Pasal 2 ayat (2)	Pertelaan awalnya ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan. Namun, pertelaan yang masuk di dalam akta pemisahan sudah berupa pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Perlu dijabarkan secara lebih jelas sehingga tidak membingungkan.

7.	Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah			Tidak ada pertentangan
8.	Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah			Tidak ada pertentangan
9.	Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Tanah Negara dan Hak Pengelolaan			Tidak ada pertentangan
10.	Permenpera No. 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rusunawa	1.	Pasal 1 angka 1	<p>Pengertian rusunawa <i>misleading</i>. Rusunawa bukanlah suatu rumah susun sebagaimana diatur di dalam UU Rusun dan PP Rusun. Tidak ada komponen bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di dalam rusunawa.</p> <p>Perlu disesuaikan kembali apa rusunawa masuk rusun umum, atau sesungguhnya berada di luar rusun umum karena tidak ada komponen bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.</p>

11.	Permendagri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun	1.	Pasal 1 angka d	Terminologi “izin layak huni” sudah tidak dipakai lagi dan perlu disesuaikan.
		2.	Pasal 1 angka f	Terminologi “PPRS” sudah diganti menjadi P3SRS, perlu disesuaikan.
		3.	Pasal 5 ayat (1)	Jangka waktu pembentukan PPRS perlu disesuaikan dengan UU Rusun.
12.	Permenpera No. 18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD			Lihat komentar di Permenpera No. 14 Tahun 2007. Ada pengulangan atau duplikasi terhadap penentuan tariff sewa.
13.	Permenpera No. 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik	1.	Pasal 1 angka 2	Terminologi “Rusunami” tidak dikenal di dalam UU Rusun dan tidak jelas masuk ke dalam kategori mana. Hal ini perlu diperjelas.
		2.	Pasal 1 angka 6	Terminologi “PPRS” telah diganti menjadi P3SRS di dalam UU Rusun, sehingga perlu disesuaikan.
		3.	Pertentangan dengan Kepmenpera tahun 1995	Kepmenpera th 1995 mengatur tentang hal yang sama, yaitu pembentukan PPRS. Bagaimana jika peraturan tersebut disandingkan dengan peraturan ini? Yang satu membahas rusun secara umum, yang kedua spesifik hanya tentang rusunami. Hal ini menarik meskipun belum tentu terjadi pertentangan atau konflik horisontal antara Permenpera ini dan Kepmenpera.
		4.	Pasal 12 ayat (1)	Di dalam UU Rusun dan PP Rusun, pengambilan keputusan di dalam PPRS mengacu pada <i>one man one vote</i> untuk urusan penghunian dan NPP untuk kedua urusan lainnya. Namun, Permenpera ini justru <i>one man one vote</i> untuk seluruh pengambilan keputusan di rusun. Hal ini jelas bertentangan dengan

				peraturan di atasnya.
		5.	Pasal 13 ayat (1)	Pemilihan pengurus harus lebih dulu sebelum pengesahan AD/ART karena sesuai PP Rusun, AD disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih.
		6.	Pasal 25 ayat (1)	Sesuai UU Rusun, sebelum masa transisi berakhir, pengelolaan rusun harus diserahkan kepada P3SRS. Karena itu, ayat ini perlu disesuaikan kembali.
		7.	Pasal 25 ayat (4)	Biaya pengelolaan ditanggung secara proporsional antara penyelenggara pembangunan dan pembeli apartemen. Setelah serah terima pengelolaan, hak penagihan ada pada pembeli.
		8.	Pasal 26 ayat (2)	Ayat ini tidak sesuai dengan UU dan PP Rusun karena bagian bersama, benda bersama sudah jelas diatur dan ditetapkan di dalam pertelaan dan akta pemisahan.
		9.	Pasal 26 ayat (3)	Ayat ini aneh karena bagian dan benda bersama hanya dapat dimanfaatkan oleh pemilik rusunami kecuali disetujui sebaliknya.
		10.	Pasal 27	Pasal ini perlu dijabarkan lebih lanjut. Apakah pertelaan diatur di rusunami? Tidak jelas. Namun, rusunami juga meliputi bagian, benda dan tanah bersama. Pasal ini mengatur bahwa bagian dan benda bersama dapat diubah sesuai keputusan musyawarah. Perubahan yang dilakukan tentunya akan mempengaruhi NPP yang kembali harus disahkan oleh pemda terkait. Hal ini tidak jelas diatur di dalam Permenpera ini.
14.	Peraturan Menpera No. 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rusunawa	1.	Pasal 1 angka 2 dan 3	Di sini pengertian rusunawa sudah sesuai dengan rumah susun sebagaimana diatur di dalam UU Rusun. Namun, di level yang sama pada tahun 2007 yang mengatur pengelolaan tentang rusunawa, pengertiannya berbeda, sehingga bertentangan.
	Peraturan Daerah DKI Jakarta			
15.	Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah	1.	Pasal 13	Setiap pemilik satuan rumah susun wajib mendaftarkannya kepada dinas perumahan. Apa ketentuan tentang ini betul ada? Apa aplikatif? Apa tujuannya? Tidak jelas.

	Susun di DKI Jakarta			Prosedur dan sanksi tidak jelas.
	Peraturan Gubernur DKI Jakarta			
16.	Pergub No. 71 tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana	1.	Pasal 3	Terminologi “rumah susun sederhana” sudah tidak dikenal lagi, perlu disesuaikan.
17.	Pergub No. 136 Tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana	1.	Pasal 1 angka 9	Terminologi “rumah susun sederhana” tidak digunakan lagi, perlu disesuaikan.
18.	Pergub No. 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah			Tidak ada pertentangan
19.	PerGub No. 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rusun Sederhana			Penggunaan terminologi “rusuna” dan “MBR” yang tidak sesuai dengan UU Rusun.
20.	PerGub No. 143 Tahun 2010 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pengelolaan Rusun			Tidak ada pertentangan.
	Keputusan Gubernur DKI Jakarta			
21.	KepGub No. 1934 Tahun 2002 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan			Tidak ada pertentangan

	Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pengembang Pemegang SIPPT			
22.	KepGub No. 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta	1.	Pasal 2	Terminologi “izin layak huni” sudah tidak sesuai dengan UU Rusun.

bppt

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																								
1.	Pasal 117 (1)UU No. 1 Tahun 2011 ("UU PKP") vs Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Inkonsisten</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Multitafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK DIBUTUHKAN</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK RAMAH</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>BELUM ADA</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multitafsir	<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	<p>Dalam Pasal 117 UU PKP disebutkan bahwa Pengadaan tanah bagi kepentingan umum diperuntukkan untuk pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh, sedangkan dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 pengadaan tanah bagi kepentingan umum digunakan untuk penataan permukiman kumuh perkotaan dan perumahan untuk MBR. Dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 tersebut tidak disebutkan untuk pembangunan rumah khusus.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH																										
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																										
<input type="checkbox"/>	Konflik																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten																										
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																										
<input type="checkbox"/>	Multitafsir																										
<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional																										
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN																										
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																										
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																										
<input type="checkbox"/>	BELUM ADA																										

Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:
------------	----------	---------------

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																		
2.	Penjelasan Pasal 88 (1) UU No. 1 Tahun 2011 (“UU PKP”) vs Pasal 1 angka 5 UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	<p>LEGALITAS</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Inkonsisten</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multitafsir</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> </table> <p>KEBUTUHAN</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK DIBUTUHKAN</td> </tr> </table> <p>RAMAH URUSAN</p>	<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multitafsir	<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	<p>Terdapat inkonsistensi pada definisi “Perawatan”.</p> <p>Pada Penjelasan Pasal 88 (1) UU PKP, definisi perawatan lebih menekankan pada “proses menjaga/mempertahankan fungsi rumah serta sarana dan prasarannya termasuk memperbaiki jika terjadi kerusakan, sedangkan menurut Pasal 1 angka 5 UU Bangunan Gedung, definisi perawatan lebih menekankan pada “kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan agar bangunan tetap laik fungsi.”</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH																				
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																				
<input type="checkbox"/>	Konflik																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten																				
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																				
<input type="checkbox"/>	Multitafsir																				
<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional																				
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																				
<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN																				

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN	
		<input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:			Tanda Tangan:
Jabatan:			

bpphm

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN																														
1.	Pasal 34 ayat (4) dan Pasal 54 ayat (1), (2), (3) vs Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ("PKP")	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">LEGALITAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Inkonsisten</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Multitafsir</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK RAMAH</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</th> </tr> </tbody> </table>	LEGALITAS		<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input checked="" type="checkbox"/>	Multitafsir	<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	RAMAH URUSAN		<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	KEKOSONGAN HUKUM		<p>“Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang”. Sedangkan, pada pasal 54 ayat (1) dikatakan “Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah”, yang pada ayat (4) dijelaskan bahwa kemudahan tersebut dalam bentuk insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.</p> <p>Kata “dapat” dalam pasal tersebut mengandung dua arti, yakni pemerintah dapat memberikan insentif, ataupun pemerintah juga dapat tidak memberikan insentif.</p>
LEGALITAS																																	
<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH																																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																																
<input type="checkbox"/>	Konflik																																
<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten																																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																																
<input checked="" type="checkbox"/>	Multitafsir																																
<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional																																
KEBUTUHAN																																	
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																																
<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN																																
RAMAH URUSAN																																	
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																																
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																																
KEKOSONGAN HUKUM																																	

		<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:		Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS		KETERANGAN
2.	Pasal 22 ayat (3) UU PKP	LEGALITAS		<p>Isi pasal tersebut menjelaskan bahwa “Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi”. Hal ini dapat memberatkan MBR untuk memiliki rumah karena developer hanya boleh membangun rumah yang bertipe 36.</p> <p>Oleh karena itu, Pasal ini TIDAK RAMAH URUSAN.</p>
		<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	
		<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/>	Konflik	
		<input type="checkbox"/>	Inkonsisten	
		<input type="checkbox"/>	Duplikasi	
		<input type="checkbox"/>	Multitafsir	
		<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	
		KEBUTUHAN		
		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	
		<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	
		RAMAH URUSAN		

		<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:	
No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
3.	Pasal 19 ayat (2) UU No 1 Tahun 2011	LEGALITAS <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multitafsir <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Operasional	<p>Pasal ini mengenai “Pemenuhan hak setiap warga negara untuk memiliki rumah dijamin oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang”.</p> <p>Ketentuan ini tidak operasional karena kemampuan pemerintah maupun developer terbatas padahal backlog perumahan berdasarkan data BPS tahun 2010 jumlah backlog rumah tahun 2010 di Provinsi DKI Jakarta mencapai ±275 ribu unit rumah, dengan proyeksi kebutuhan rumah (2011-2015) adalah ±70 ribu unit rumah per tahun.</p>

		<p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN	
		<p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		<p style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</p> <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS LEGALITAS	KETERANGAN

4.	UU PKP vs PP No. 44/1994 tentang Pemukon Rumah Oleh Bukan Pemilik	<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<p>Isi PP ini mengatur secara keseluruhan mengenai sewa-menyewa, oleh karenanya ketentuan ini sangat dibutuhkan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat mengingat banyaknya permasalahan mengenai sewa menyewa yang tercatat di Dinas Perumahan DKI Jakarta. Sayangnya, di dalam UU No.1 Tahun 2011, sewa menyewa tidak diatur sama sekali.</p> <p>PP ini juga tidak mengatur mengenai jenis2 rumah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UU No. 1/2011 sehingga menjadi tidak konsisten.</p> <p>Keberadaan rumah ber-SIP juga tidak diatur dalam UU No. 1/2011 padahal rumah ber-SIP masih ada di beberapa daerah di Indonesia, terutama di DKI Jakarta seperti di Menteng, Tanah Abang, dll yang jumlahnya ±2000 unit.</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/>	Konflik	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Inkonsisten	
		<input type="checkbox"/>	Duplikasi	
		<input type="checkbox"/>	Multitafsir	
		<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	
KEBUTUHAN			<p>Oleh karena itu ketentuan mengenai sewa menyewa sebagaimana diatur dalam PP No. 44 sangat DIBUTUHKAN namun BELUM ADA PENGATURANNYA dalam UNDANG-UNDANG PKP.</p>	
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN			
<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN			
RAMAH URUSAN				
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN			
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH			
KEKOSONGAN HUKUM				
<input type="checkbox"/>	BELUM ADA			

Evaluators:		Jabatan:		Tanda Tangan:	
No.	REGULASI	ANALISIS		KETERANGAN	
5.	Pasal 21 UU PKP vs Pasal 4 Perda No.7 Tahun 1971 vs Pasal 6 –Pasal 15 KepGub No. 101 Tahun 1984	LEGALITAS		<p>Perda No. 7 Tahun 1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan Untuk DKI Jakarta, KepGub No. 101 Tahun 1984 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Perumahan, Penunjukkan dan Penetapan Penggunaan Perumahan, Pengaturan Perumahan ber-SIP, Peralihan Hak, Sewa Menyewa, dan Penertiban Perumahan dalam Wilayah DKI Jakarta.</p> <p>Di dalam UU hanya disebutkan mengenai rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara, tidak diatur mengenai rumah ber-SIP, sementara di Perda No.7/1971 dan KepGub No.101/1984 ada pengaturan mengenai rumah ber-SIP yaitu rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.</p>	
		<input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH	<input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multitafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional		
		KEBUTUHAN			
		<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN			
		RAMAH URUSAN			

	Jakarta	<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM	
		<input checked="" type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
6.	UU PKP	LEGALITAS <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input checked="" type="checkbox"/> Multitafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional	Definisi mengenai MBR tidak secara rinci dikategorikan, misalnya penghasilan minimal berapa (apakah di bawah UMR/UMP atau apa), apakah status berkeluarga juga perlu untuk dipertimbangkan karena jika suami isteri bekerja maka sumber penghasilanpun ada kemungkinan lebih besar dari keluarga yang hanya suami saja bekerja.
		KEBUTUHAN <input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN	

		<p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <p><input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN</p> <p><input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH</p>	
		<p style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</p> <p><input type="checkbox"/> BELUM ADA</p>	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS LEGALITAS	KETERANGAN

7.	Pasal 148 PKP vs Pasal 3 jo. Bab IV jo. Bab V Perda 7/1971 tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan untuk DKI Jakarta	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BERMASALAH</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Konflik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Inkonsisten</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Duplikasi</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Multitafsir</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Tidak Operasional</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEBUTUHAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK DIBUTUHKAN</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>RAMAH URUSAN</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>TIDAK RAMAH</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>BELUM ADA</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	<input type="checkbox"/>	Konflik	<input type="checkbox"/>	Inkonsisten	<input type="checkbox"/>	Duplikasi	<input type="checkbox"/>	Multitafsir	<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional	KEBUTUHAN		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	RAMAH URUSAN		<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	KEKOSONGAN HUKUM		<input checked="" type="checkbox"/>	BELUM ADA	<p>Mengenai kewenangan menangani sengketa di bidang perumahan belum ada pengaturan, jenis rumah mana saja yang dapat diselesaikan di Dinas Perumahan (sebagai instansi pertama dan instansi banding) dan rumah mana yang menjadi kewenangannya pengadilan.</p> <p>Berdasarkan Perda No. 7/1971, penanganan perkara atau masalah rumah ber-SIP sepenuhnya menjadi kewenangan Dinas Perumahan sementara di UU PKP penyelesaian sengketa dilakukan di Pengadilan atau di luar pengadilan (melalui arbitrase, konsultasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli), tidak menyebutkan Dinas Perumahan.</p>
<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH																																
<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH																																
<input type="checkbox"/>	Konflik																																
<input type="checkbox"/>	Inkonsisten																																
<input type="checkbox"/>	Duplikasi																																
<input type="checkbox"/>	Multitafsir																																
<input type="checkbox"/>	Tidak Operasional																																
KEBUTUHAN																																	
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN																																
<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN																																
RAMAH URUSAN																																	
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN																																
<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH																																
KEKOSONGAN HUKUM																																	
<input checked="" type="checkbox"/>	BELUM ADA																																

Evaluators:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
8.	PP 49/1963 sebagaimana dirubah dengan PP 55/1981 tentang Perubahan atas PP 49/1963 tentang Hubungan Sewa- Menyewa Perumahan vs Kepmensos No. 18/HUK/KEP/V/19 82 tentang Petunjuk Pelaksanaan PP tersebut.	LEGALITAS <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input checked="" type="checkbox"/> Multitafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional KEBUTUHAN <input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	Di dalam PP diatur mengenai Pengosongan rumah ber-SIP namun pada peraturan pelaksanaannya yaitu di Kepmensos diatur mengenai Pengosongan rumah ber-SIP dan juga rumah yang digunakan tanpa suatu hak. Tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan rumah yang digunakan tanpa suatu hak. Hal ini menimbulkan perdebatan, apakah Dinas Perumahan juga berwenang dalam menangani rumah selain rumah ber-SIP. Karena tidak diatur secara jelas mengenai "rumah yang digunakan tanpa suatu hak", Dinas Perumahan sering digugat di Pengadilan karena dianggap tidak berwenang menangani sengketa rumah selain rumah ber-SIP.

		KEKOSONGAN HUKUM		
		<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluators: Jabatan: Tanda Tangan:				
No.	REGULASI	ANALISIS		KETERANGAN
9.	Pasal 3 Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977	LEGALITAS <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input checked="" type="checkbox"/> Multitafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional		Pasal ini mengatur mengenai pedoman penyelesaian sengketa rumah ber-SIP, dimana ketentuannya berbunyi sbb: (1) Bila rumah/tempat pengganti diberikan dalam bentuk uang atau rumah dalam bentuk hibah, maka jumlahnya atau nilainya (pada saat itu), sekurang-kurangnya pada 40% dari jumlah harga atau nilai rumah yang diganti. (2) dalam hal rumah pengganti diberikan dengan maksud untuk menjual rumah yang diganti (dikosongkan), maka nilai yang dimaksudkan ayat (1) di atas menjadi sekurang-kurangnya (minimal) 50%.
		KEBUTUHAN <input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN		Ketentuan tersebut di atas multitafsir karena tidak jelas apa yang dimaksud dengan nilai rumah. Apakah termasuk dengan tanahnya atau rumahnya saja? Dasar patokannya pun tidak jelas, apakah sesuai dengan NJOP atau harga pasar. Ketentuan ini juga tidak operasional karena peraturannya diterbitkan 36 tahun yang lalu. Oleh karena itu, dalam prakteknya ketentuan ini malah menimbulkan masalah.

		<p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
		<p style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</p> <input checked="" type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
10.	Pasal 34 UU PKP	<p style="text-align: center;">LEGALITAS</p> <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input type="checkbox"/> Konflik <input type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multitafsir <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Operasional	<p>Pasal ini mengatur mengenai hunian berimbang, sementara dalam kenyataannya Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah maupun badan usaha mengalami kesulitan dalam penyediaan lahan. Selain itu juga, ketentuan mengenai SP3L (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan/Lokasi) yang belum dapat diterapkan dikarenakan peraturan yang mengatur mengenai SP3L (Surat Keputusan Gubernur DKI No.640/1990 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Ijin dari Gubernur Kepala DKI Jakarta dan Surat Keputusan Gubernur DKI No. 540/1990 tentang Juklak Pemberian SP3L atas bidang tanah untuk pembangunan Fisik Kota di DKI Jakarta) tidak mengatur secara spesifik mengenai pelaksanaannya.</p>

		<p style="text-align: center;">KEBUTUHAN</p> <p><input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN</p> <p><input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN</p>	
		<p style="text-align: center;">RAMAH URUSAN</p> <p><input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN</p> <p><input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH</p>	
		<p style="text-align: center;">KEKOSONGAN HUKUM</p> <p><input type="checkbox"/> BELUM ADA</p>	
Evaluator:		Jabatan:	Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS LEGALITAS	KETERANGAN

11.	Surat Keputusan Gubernur DKI No. 640/1990 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Ijin dari Gubernur Kepala DKI Jakarta	<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	<p>1) Tidak mengatur mengenai prosedur atau tata cara perolehan SP3L, tidak ada sanksi bagi yang tidak memenuhi syarat SP3L, tidak ada alternatif yang diberikan bagi mereka yang tidak dapat membangun RSM (karena ketidaktersediaan lahan) dan hanya dapat membiayai, adanya ketentuan “terlebih dahulu membiayai dan membangun RSM beserta fasilitasnya seluas 20% dari areal manfaat secara komersial yang memberatkan pelaku pembangunan. KepGub ini juga sifatnya diskriminatif karena adanya ketentuan di Pasal 1 yang berbunyi “setiap pembebasan lokasi/lahan seluas 5000 M2 lebih dan atau kurang dari 5000 m2 yang terletak pada jalur jalan protokol ...”, lalu bagaimana dengan lokasi yang bukan pada jalur protokol sementara saat ini memperoleh lokasi di jalan protokol sudah sulit.</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	
		<input type="checkbox"/>	Konflik	
		<input type="checkbox"/>	Inkonsisten	
		<input type="checkbox"/>	Duplikasi	
<input type="checkbox"/>	Multitafsir			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional			
		KEBUTUHAN		<p>2) KepGub ini juga tidak mengatur mengenai instansi mana yang akan mengawasi sekaligus memberikan sanksi terhadap mereka yang tidak memenuhi syarat SP3L.</p> <p>3) KepGub ini juga tidak mengatur mengenai lokasi dan kriteria RSM serta sarana dan prasarannya. Tidak ada juga penjelasan mengenai skala prioritas.</p>
<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	
		RAMAH URUSAN		
<input type="checkbox"/>	RAMAH URUSAN	<input type="checkbox"/>	TIDAK RAMAH	
		KEKOSONGAN HUKUM		

		<input type="checkbox"/>	BELUM ADA	
Evaluators:		Jabatan:		Tanda Tangan:
No.	REGULASI	ANALISIS		KETERANGAN
12.	Surat Keputusan Gubernur DKI No.540/1990 tentang Juklak Pemberian SP3L atas bidang tanah untuk pembangunan Fisik Kota di DKI Jakarta	LEGALITAS		Ketentuan ini hanya berlaku untuk lokasi/lahan yang peruntukannya adalah perumahan. Hal ini berarti bagi pemegang SP3L dengan peruntukkan non perumahan tidak terkena ketentuan membangun RSM. Disini terlihat adanya DISKRIMINASI . Tidak diatur juga mengenai teknis perolehan SP3L, instansi mana saja yang terlibat di dalamnya, sehingga menjadi TIDAK OPERASIONAL .
		<input type="checkbox"/>	TIDAK BERMASALAH	
		<input checked="" type="checkbox"/>	BERMASALAH	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Konflik	
		<input type="checkbox"/>	Inkonsisten	
		<input type="checkbox"/>	Duplikasi	
		<input type="checkbox"/>	Multitafsir	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Tidak Operasional	
		KEBUTUHAN		
		<input type="checkbox"/>	DIBUTUHKAN	
		<input type="checkbox"/>	TIDAK DIBUTUHKAN	
		RAMAH URUSAN		

	<input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
	KEKOSONGAN HUKUM	
	<input type="checkbox"/> BELUM ADA	
Evaluator:	Jabatan:	Tanda Tangan:

No.	REGULASI	ANALISIS	KETERANGAN
13.	UU PKP vs KepGub 540/1990 dan KepGub 640/1990	<p>LEGALITAS</p> <input type="checkbox"/> TIDAK BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> BERMASALAH <input checked="" type="checkbox"/> Konflik <input checked="" type="checkbox"/> Inkonsisten <input type="checkbox"/> Duplikasi <input type="checkbox"/> Multitafsir <input type="checkbox"/> Tidak Operasional	<p>Berdasarkan Pasal 19 UU PKP, pelaksanaan rumah dan perumahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah bukan tanggung jawab Pelaku usaha (sebagaimana diatur dalam KepGub 640 dan KepGub 540). Oleh karena itu seharusnya yang membangun RSM (Rumah Susun Murah) adalah Pemerintah bukan pelaku usaha.</p>
		KEBUTUHAN	

	<input type="checkbox"/> DIBUTUHKAN <input type="checkbox"/> TIDAK DIBUTUHKAN	
	RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> RAMAH URUSAN <input type="checkbox"/> TIDAK RAMAH	
	KEKOSONGAN HUKUM <input type="checkbox"/> BELUM ADA	
	Evaluator:	Jabatan:

bpptm

bbhn