



# **TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I**

No.6624

KESRA. Perumahan. Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan. Perubahan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 12 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN 2016  
TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

## **I. UMUM**

Untuk mencapai tujuan negara yang menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana tercantum pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengamankan ketentuan dalam Pasal 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pada bulan Mei tahun 2011, amanat dimaksud diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang ada dalam Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk, Pertama mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Kedua, memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan Ketiga, mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi

MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan Perumahan, penyelenggaraan Kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang diikat oleh infrastruktur sesuai hierarkinya.

Salah satu hal khusus yang diatur adalah keberpihakan negara terhadap MBR. Dalam kaitan ini, Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah wajib memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan. Atas dasar peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bertujuan untuk: Pertama, menciptakan iklim berusaha di Indonesia yang kondusif dan investasi di Indonesia yang lebih baik; Kedua, meningkatkan daya saing Indonesia; Ketiga, mengurai permasalahan *over regulated*; Keempat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diharapkan mampu menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya di tengah persaingan yang semakin kompetitif dan tuntutan globalisasi ekonomi.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengamanatkan perlunya dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Amanat Pasal 50 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut memberikan implikasi hukum berupa lahirnya Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut mengatur substansi baru terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

- a. standar perencanaan dan perancangan Rumah;
- b. standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. Hunian Berimbang;
- d. PPJB;
- e. pengendalian Perumahan; dan
- f. sanksi administratif.

Standar perencanaan dan perancangan Rumah dan standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilaksanakan melalui penyesuaian nomenklatur terhadap izin mendirikan bangunan menjadi PBG, perubahan nomenklatur persyaratan menjadi standar, serta penyederhanaan penataan kewenangan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan norma, standar, pedoman dan kriteria yang diatur oleh Pemerintah Pusat.

Dalam rangka pemenuhan penyediaan Perumahan bagi MBR diatur bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang. Sebagai langkah strategis, diatur alternatif pemenuhan kewajiban pemenuhan Hunian Berimbang bagi pelaku pembangunan, yakni dengan adanya konversi ke dalam bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum. Untuk mewujudkan pemenuhan kewajiban serta percepatan penyediaan Rumah umum yang layak dan terjangkau bagi MBR, menjamin kepemilikan, penghunian, dan tercapainya asas manfaat dari Rumah umum tersebut, serta pelaksanaan dari berbagai kebijakan, termasuk dalam melakukan pengelolaan Dana Konversi sebagai alternatif pemenuhan kewajiban Hunian Berimbang bagi pelaku pembangunan sebagaimana tersebut di atas, dibentuklah suatu badan yakni Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga memberikan perlindungan terhadap konsumen melalui penguatan pengaturan PPJB yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri, menjadi diamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Pemerintah ini. Terdapat 2 (dua) substansi pokok yakni Pemasaran dan PPJB yang

masing-masing memiliki persyaratan. Keberadaan syarat tersebut bertujuan untuk melindungi konsumen dan meletakkan keseimbangan antara pelaku pembangunan dan calon pembeli.

Pengaturan mengenai pengendalian Perumahan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dipertegas dengan memberikan kewenangan untuk mengatur dan menetapkan norma, standar, pedoman dan kriteria kepada Pemerintah Pusat. Sedangkan rincian mengenai tahapan dan bentuk pengendalian Perumahan tetap menggunakan norma atau ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah *existing*.

Upaya untuk meningkatkan minat investor untuk berinvestasi dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Peraturan Pemerintah ini juga terlihat dari dilakukannya perubahan kebijakan strategis pada pengaturan terkait pengenaan sanksi. Pemerintah mengambil kebijakan untuk mengedepankan pengenaan sanksi administratif pada setiap peraturan perundang-undangan sektoral dengan pengecualian bagi kegiatan yang berdampak pada Kesehatan, Keselamatan Kerja, dan Lingkungan (K3L). Penerapan sanksi pidana bersifat *ultimum remedium* yang bermakna bahwa sanksi pidana merupakan sanksi terakhir yang digunakan dalam penegakan hukum.

Dengan diberlakukannya perubahan dan/atau penyempurnaan pengaturan Peraturan Pemerintah ini, diharapkan tujuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan, dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila dapat tercapai.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

#### Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “aspek keselamatan bangunan” merupakan kemampuan struktur bangunan Rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kebutuhan minimum ruang” adalah jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9 m<sup>2</sup> (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “aspek kesehatan bangunan” adalah merupakan ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemilihan lokasi Rumah” adalah mengenai lokasi yang berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan.