

NORMA-NORMA DAN KAIDAH HUKUM PROPERTI INDONESIA

Setelah UU Ciptaker

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker) merupakan sebuah Undang-Undang yang disusun dengan teknik Omnibus Law, sebuah teknik penyusunan Undang-Undang yang digunakan untuk mengganti dan/atau mencabut ketentuan dalam sebuah Undang-Undang, atau untuk mengatur ulang beberapa ketentuan dalam Undang-Undang ke dalam satu Undang-Undang (tematik). Salah satu latar belakang lahirnya UU Ciptaker dilandasi pemikiran bahwa Indonesia masih menghadapi berbagai hambatan dan kemudahan dalam berusaha, termasuk untuk Koperasi dan UMK-M. Saat ini terjadi kompleksitas dan obesitas regulasi, dimana saat ini terdapat 4.451 peraturan Pemerintah Pusat dan 15.965 peraturan Pemerintah Daerah. Regulasi dan institusi menjadi hambatan paling utama disamping hambatan terhadap fiskal, infrastruktur dan sumber daya manusia. Regulasi tidak mendukung penciptaan dan pengembangan usaha bahkan cenderung membatasi.

Untuk itu diperlukan kebijakan dan langkah-langkah strategis Cipta Kerja yang memerlukan keterlibatan semua pihak yang terkait, dan terhadap hal tersebut perlu menyusun dan menetapkan UU Ciptaker dengan tujuan untuk menciptakan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi hak atas penghidupan yang layak. UU Ciptaker mencakup yang terkait dengan:

- peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha;
- peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja;
- kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan Koperasi dan UMK-M; dan
- peningkatan investasi pemerintah dan percepatan proyek strategis nasional.

Lahirnya UU Ciptaker akan membawa implikasi terhadap berbagai bidang, salah satunya bidang pengembangan hukum properti sebagai salah satu bidang yang ikut menjadi bagian harmonisasi peraturan perundang-undangan guna mendukung penciptaan lapangan kerja. Oleh karena itu, kiranya menjadi penting agar semua pihak mengetahui materi muatan dan ruang lingkup yang menjadi perubahan dalam beberapa Undang-Undang yang mengatur mengenai bidang properti ini (terutama bidang perumahan). Dengan demikian, adanya sebuah kompilasi Undang-Undang berbentuk susunan dalam satu naskah diharapkan akan memudahkan siapapun yang hendak mengetahui dan memahami isi Undang-Undang dalam bidang properti, khususnya perumahan tersebut.

Terdapat 3 (tiga) Undang-Undang terkait dengan bidang properti yang diubah oleh UU Ciptaker, terutama yang terkait dengan bidang perumahan, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Ketiga Undang-Undang tersebut yang di dalam buku ini dituangkan secara utuh dalam satu naskah ketentuan-ketentuan yang mengalami perubahan oleh UU Ciptaker. Dengan demikian, disusunnya perubahan ketiga Undang-Undang tersebut dalam satu naskah akan memudahkan para pembaca untuk melihat dengan utuh perubahan sebagaimana dimaksud.



Setelah UU Ciptaker

NORMA-NORMA DAN KAIDAH HUKUM PROPERTI INDONESIA

DR. H. MARTIN ROESTAMY, S.H., M.H.
AAL LUKMANUL HAKIM, S.H., M.H.



NORMA-NORMA DAN KAIDAH HUKUM PROPERTI INDONESIA

Setelah UU Ciptaker

SUSUNAN DALAM SATU NASKAH UNDANG-UNDANG BIDANG PROPERTI

- UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002
TENTANG BANGUNAN GEDUNG
- UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN

SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

DR. H. MARTIN ROESTAMY, S.H., M.H.
AAL LUKMANUL HAKIM, S.H., M.H.

**NORMA-NORMA DAN KAIDAH HUKUM
PROPERTI INDONESIA
(SETELAH UU CIPTAKER)**

Perpustakaan Nasional RI Katalog Dalam Terbitan (KDT)

ISBN 978-623-7787-78-5
xvi; 298 hlm.; 23 cm.

Cetakan ke 1, November 2021

Penulis

DR. H. Martin Roestamy, S.H., M.H.
Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H.

Layout dan Sampul

Tim Kreatif Ranka Publishing

Penerbit

PT Rajawali Buana Pusaka

Anggota IKAPI

Kota Depok

Dicetak

Ranka Publishing

Divisi Percetakan PT Rajawali Buana Pusaka

Telp/ WA: 0813-83-266-266

e-mail : rankapublishing@gmail.com

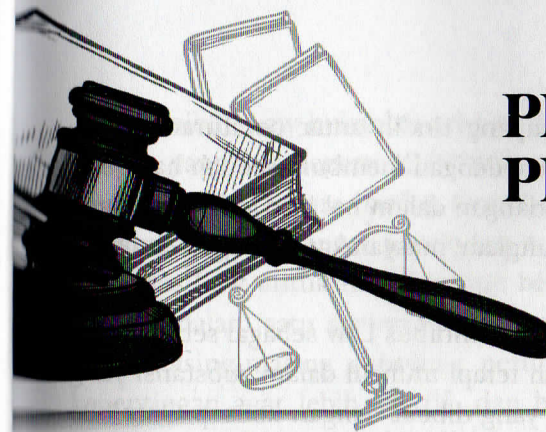
Website : rankapublishing.com

E-mail:

martin.roestamy@unida.ac.id

originalbram@yahoo.com

Hak cipta di lindungi undang-undang
Dilarang memperbanyak isi buku ini, baik sebagian maupun seluruhnya dalam bentuk
apapun tanpa seizin dari penerbit.



**PENGANTAR
PENYUSUN**

Pada tanggal 5 Oktober 2020, DPR-RI mengesahkan Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Kemudian, diundangkan pada tanggal 2 November 2020, sebagai Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dari awal penyusunan sampai dengan pengesahannya, Undang-Undang Cipta Kerja ini banyak sekali mendapatkan penolakan dari berbagai kalangan masyarakat, Undang-Undang ini dinilai sarat dengan kepentingan pemegang modal belaka. Banyak hal yang menjadi sorotan dan kritik terhadap Undang-Undang Cipta Kerja yang pada akhirnya Pemerintah dan DPR-RI tetap memutuskan untuk mengesahkan Undang-Undang ini. Pemerintah dan DPR-RI memiliki alasan kenapa tetap mengesahkan Undang-Undang Cipta Kerja yang sangat kontroversial ini. Dalam berbagai kesempatan disampaikan bahwa Undang-Undang Cipta Kerja yang disusun dengan teknik *Omnibus Law* ini merupakanantisipasi dan upaya guna mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui penciptaan lapangan kerja dengan melakukan reformasi perizinan berusaha.

Pada dasarnya tidak ada permasalahan mengenai konsep *Omnibus Law* sebagai sebuah teknis legislasi. Teknik *Omnibus Law* digunakan sebagai salah satu jalan keluar dalam mengatasi banyaknya peraturan perundang-undangan dalam banyak sektor yang cenderung saling tumpang tindih satu dengan lainnya, yang berdampak kepada disharmoni hukum, akibat adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan tersebut. Dengan teknik *Omnibus Law*, kecend-

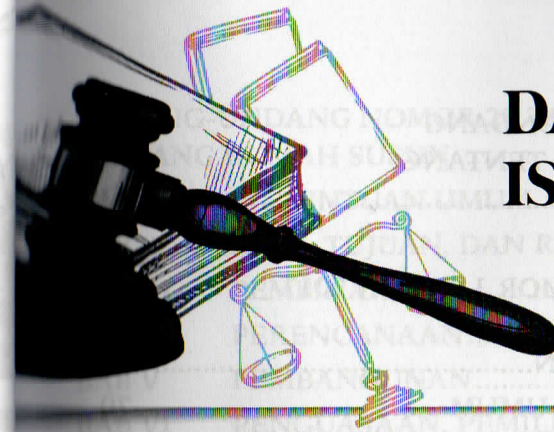
BAB III
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5²

(1) Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

² Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Selamat membaca dan berselancar dalam pemikiran!



DAFTAR ISI

PENGANTAR PENYUSUN.....	V
PETUNJUK PEMBACA.....	XI
DAFTAR ISI	XIII
MATERI MUATAN & RUANG LINGKUP UNDANG- UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA	1
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG	15
BAB I KETENTUAN UMUM.....	19
BAB II ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP	21
BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG	22
BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG	23
BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	28
BAB VI PERAN MASYARAKAT.....	36
BAB VII PEMBINAAN.....	37
BAB VIII SANKSI.....	37
BAB IX KETENTUAN PERALIHAN	40
BAB X KETENTUANPENUTUP	40

PENJELASAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG	43
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	63
BAB I KETENTUAN UMUM.....	70
BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP....	73
BAB III PEMBINAAN.....	75
BAB IV TUGAS DAN WEWENANG.....	77
BAB V PENYELENGGARAAN PERUMAHAN	84
BAB VI PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	99
BAB VII PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN	114
BAB VIII PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH	116
BAB IX PENYEDIAAN TANAH.....	121
BAB IXA BADAN PERCEPATAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN	126
BAB X PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN....	128
BAB XI HAK DAN KEWAJIBAN	133
BAB XII PERAN MASYARAKAT.....	134
BAB XIII LARANGAN	136
BAB XIV PENYELESAIAN SENGKETA	138
BAB XV SANKSI ADMINISTRATIF.....	139
BAB XVI KETENTUAN PIDANA	140
BAB XVII KETENTUAN PERALIHAN	143
BAB XVIII KETENTUAN PENUTUP.....	144
PENJELASAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	147

UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	197
BAB I KETENTUAN UMUM.....	203
BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP....	205
BAB III PEMBINAAN.....	207
BAB IV PERENCANAAN.....	210
BAB V PEMBANGUNAN	212
BAB VI PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN	223
BAB VII PENGELOLAAN.....	228
BAB VIII PENINGKATAN KUALITAS.....	230
BAB IX PENGENDALIAN.....	232
BAB X KELEMBAGAAN	234
BAB XI TUGAS DAN WEWENANG.....	235
BAB XII HAK DAN KEWAJIBAN.....	244
BAB XIII PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN..	246
BAB XIV PERAN MASYARAKAT.....	248
BAB XV LARANGAN	249
BAB XVI PENYELESAIAN SENGKETA	250
BAB XVII SANKSI ADMINISTRATIF.....	251
BAB XVIII KETENTUAN PIDANA	255
PENJELASAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	257

MATERI MUATAN DAN RUANG LINGKUP UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA

BAB	BAGIAN	PARAGRAF	PASAL	KET.
BAB I	-	-	1	
BAB II	-	-	2-5	
BAB III	Bagian Kesatu	-	6	
	Bagian Kedua	Paragraf 1	7	
		Paragraf 2	8	
		Paragraf 3	9	
		Paragraf 4	10	
		Paragraf 5	11	
		Paragraf 6	12	

		Paragraf 1	13	
		Paragraf 2	14-20	Pasal 16 mengubah beberapa UU: UU 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; <i>terdapat 37 perubahan</i> UU 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, sebagaimana telah diubah dengan UU 1 Tahun 2014; <i>terdapat 32 perubahan</i> UU 32 Tahun 2014 tentang Kelautan; <i>terdapat 10 perubahan</i> UU 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial; <i>terdapat 10 perubahan</i>
		Paragraf 3	21-22	Pasal 22 mengubah UU 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup; <i>terdapat 39 perubahan</i>
		Paragraf 4	23-25	Pasal 23 mengubah beberapa UU: UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; <i>terdapat 44 perubahan</i> UU 6 Tahun 2017 tentang Arsitek; <i>terdapat 16 perubahan</i>
	Bagian Keempat	Paragraf 1	26	