



NORMA-NORMA DAN KAIDAH HUKUM PROPERTI INDONESIA

Setelah UU Ciptaker

SUSUNAN DALAM SATU NASKAH UNDANG-UNDANG BIDANG PROPERTI

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

**SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2009
TENTANG CIPTA KERJA**

**Dr. Martin Roestamy., S.H., M.H.
Aal Lukmanul Hakim., S.H., M.H.**

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

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

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

SUSUNAN DALAM SATU NASKAH

UNDANG-UNDANG BIDANG PROPERTI

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

SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN

UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA

Penulis

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-

erungan overlapping atau tumpang tindih antar peraturan perundang-undangan tersebut diatasi dengan membuat sebuah harmonisasi peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Cipta Kerja yang membingungkan masyarakat, penggiat hukum, bahkan pemerintah sendiri.

Masalah timbul bukan pada Omnibus Law sebagai sebuah konsep atau teknik legislasi, akan tetapi muncul dalam substansi yang diatur oleh Undang-Undang yang dibuat dengan konsep Omnibus Law itu. Dalam hal ini terkait dengan materi muatan dan ruang lingkup yang diatur di dalam UU Cipta Kerja, yang di dalamnya dilakukan harmonisasi Undang-Undang dalam berbagai sektor. Pada tataran inilah berbagai diskursus lahir mengenai pro-kontra substansi pengaturan, bahkan sampai aksi protes menolak UU Ciptaker ini antara lain dari berbagai unsur masyarakat di hampir seluruh pelosok Indonesia. Tidak hanya kalangan mahasiswa, organisasi kemasyarakatan, berbagai organisasi ketenagakerjaan (buruh) ikut menyuarakan untuk menolak UU Ciptaker ini. Bahkan tidak sedikit dari kalangan politisi, baik pusat dan di berbagai daerah dari Partai Politik tertentu ikut menolak disahkannya Undang-Undang Cipta Kerja ini.

Sebagai sebuah produk teknik *Omnibus Law*, Sehingga Undang-Undang Cipta Kerja disebut sebagai “Undang-Undang Sapu Jagat”. Materi muatan dan ruang lingkup Undang-Undang Cipta Kerja, terdiri dari:

1. Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha;
2. Ketenagakerjaan;
3. Kemudahan, Perlindungan, dan Pemberdayaan K-UMKM;
4. Kemudahan Berusaha;
5. Dukungan Riset dan Inovasi;
6. Pengadaan Tanah;
7. Kawasan Ekonomi;
8. Investasi Pemerintah Pusat dan Kemudahan Proyek Strategis Nasional; dan
9. Pelaksanaan Administrasi Pemerintahan.

Omnibus Law bukanlah sebuah kodifikasi dari perundang-undangan yang ada seperti KUHPerdara, KUHDagang, dan KUHPidana misalnya. Secara harfian Omnibus Law bukanlah merupakan substansi hukum dengan partikulasi hukum tertentu, tetapi metode Omnibus Law untuk menghimpun beberapa undang-undang yang berbeda dalam satu spektrum yang sama guna mempermudah kinerja masing-masing substansi perundang-undangan dalam satu kepentingan agar lebih efektif dan berdayaguna. Secara historis, omnibus law diadopsi dari tradisi “*common law*”, yang kemudian diadopsi oleh sistem hukum lain dengan corak Eropa Kontinental seperti Indonesia. Model adopsi metode antar sistem hukum ini menjadi hal yang lumrah saat ini karena adanya globalisasi yang telah menembus batas kekakuan hukum dan mengembangkan keangkuhan hukum di masing-masing sistem hukum.

Jadi Omnibus law adalah satu epistemologi yang memberikan guidance atau metode dari berhimpunnya sejumlah substansi hukum walaupun diantara satu sama lain berbeda, dalam hal ini berbeda dalam ruang lingkup, obyek, dan spesifikasinya yang di dalam musik dikenal dengan ragam genre yang disatukan kali ini dengan nama Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja ini, maka semua perdebatan di ruang publik mengenai pro-kontra lahirnya pembentukan Undang-Undang Cipta Kerja berakhir sebagai sebuah opini publik belaka, karena bagaimana pun Undang-Undang Cipta Kerja sudah sah menjadi sebuah Undang-Undang yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Segala bentuk perdebatan tentang Undang-Undang ini bermuara kepada penyelesaian melalui proses legal-konstitusional atau *judisial review*.

Secara normatif, Undang-Undang Cipta Kerja bertujuan untuk;

1. menciptakan dan meningkatkan lapangan kerja dengan memberikan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan terhadap koperasi dan UMK-M serta industri dan perdagangan nasional sebagai upaya untuk dapat menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya dengan tetap memper-

hatikan keseimbangan dan kemajuan antar daerah dalam kesatuan ekonomi nasional;

2. menjamin setiap warga negara memperoleh pekerjaan, serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja;
3. melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan keberpihakan, penguatan, dan perlindungan bagi koperasi dan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) serta industri nasional; dan
4. melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan iklim 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.

Terlepas dari pro-kontra terhadap Undang-Undang Ciptaa Kerja tersebut, dilihat dari aspek pembangunan hukum, tentu lahirnya Undang-Undang Cipta Kerja akan membawa akibat terhadap berbagai bidang, salah satunya bidang pengembangan hukum perumahan atau dikenal juga dengan hukum properti sebagai salah satu sektor 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 sektor properti ini. Maka, diharapkan dengan adanya sebuah kompilasi Undang-Undang berbentuk susunan dalam satu naskah akan memudahkan seluruh masyarakat, penggiat hukum, termasuk aparat pemerintah yang hendak mengetahui dan memahami isi Undang-Undang dalam sektor properti tersebut.

Pada kesempatan ini, penyusun akan menyajikan tiga Undang-Undang sebagai dasar pengaturan dalam sektor properti yaitu: Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Rumah Susun.

Hadirnya kompilasi Undang-Undang sektor properti ini, tidak saja ditujukan untuk kalangan akademisi hukum, profesional, dan mahasiswa, akan tetapi juga untuk semua masyarakat luas sehingga mampu memberikan informasi yang akurat tentang perubahan-perubahan terhadap tiga undang-undang dimaksud sebagai konsekuensi berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja tersebut.

Akhirnya, penyusun berharap semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memberikan kontribusi positif terhadap khasanah pengembangan hukum, khususnya hukum properti di Indonesia.

TIM PENYUSUN

Januari 2021

[Halaman ini sengaja dikosongkan]



PETUNJUK PEMBACA

Seperti telah dijelaskan pada bagian pengantar, bahwa di dalam buku ini akan disajikan tiga undang-undang yang terkait dengan bidang properti, yaitu Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Rumah Susun, yang ketiganya telah diubah oleh Undang-Undang Cipta Kerja.

Oleh karena itu, ketiga undang-undang tersebut akan disajikan dalam bentuk satu naskah utuh dengan memasukkan perubahan-perubahan berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja.

Agar pembaca dapat mengetahui letak perubahan dalam ketiga undang-undang tersebut, dalam setiap undang-undang perubahan berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja akan ditandai dengan *foot-note* atau catatan kaki untuk setiap perubahannya. Dengan demikian, diharapkan pembaca dapat memahami isi ketiga undang-undang tanpa harus membandingkannya secara manual dengan Undang-Undang Cipta Kerja. Dalam satu naskah, pembaca dapat mengetahui ketentuan-ketentuan yang diubah oleh Undang-Undang Cipta Kerja, seperti ditunjukkan pada gambar di bawah ini.

Selain itu, dalam buku ini penyusun juga menyajikan sistematisa muatan dan ruang lingkup masing-masing undang-undang agar para pembaca dapat memahami secara utuh isi muatan undang-undang dimaksud.

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

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

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



**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	
PENINGKATAN EKOSISTEM INVESTASI DAN KEGIATAN BERSAHA	Bagian Kedua	Paragraf 1	7	
		Paragraf 2	8	
	-	Paragraf 3	9	
		Paragraf 4	10	
	-	Paragraf 5	11	
		Paragraf 6	12	

			Paragraf 1	Umum	13		
			Paragraf 2	Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	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	Persetujuan Lingkungan	21-22		Pasal 22 mengubah UU 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup; <i>terdapat 39 perubahan</i>
			Paragraf 4	Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi	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 Ketiga	Penyederhanaan Perizinan Berusaha		Paragraf 1	Umum	26		
			Paragraf 1	Umum	26		
Bagian Keempat	Penyederhanaan Perizinan Berusaha Sektor serta Kemudahan dan Persyaratan Investasi						

Paragraf 2	Kelautan dan Perikanan	27	Pasal 27 mengubah UU 31 Tahun 2004 tentang Perikanan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU 45 Tahun 2009; <i>terdapat 36 perubahan</i>
Paragraf 3	Pertanian	28-34	Pasal 28 mengubah beberapa UU: UU 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan; <i>terdapat 33 perubahan</i> UU 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman; <i>terdapat 5 perubahan</i> UU 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budi Daya Pertanian Berkelanjutan; <i>terdapat 9 perubahan</i> UU 19 Tahun 2013 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani; <i>terdapat 3 perubahan</i> UU 13 Tahun 2010 tentang Hortikultura; <i>terdapat 22 perubahan</i> UU 18 Tahun 2009 tentang Peternakan dan Kesehatan Hewan, sebagaimana diubah dengan UU 41 Tahun 2014; <i>terdapat 19 perubahan</i>
Paragraf 4	Kehutanan	35-37	Pasal 35 mengubah beberapa UU: UU 47 Tahun 1999 tentang Kehutanan, sebagaimana diubah dengan UU Nomor 19 Tahun 2004; <i>terdapat 20 perubahan</i> UU 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan; <i>terdapat 22 perubahan</i>
Paragraf 5	Energi Dan Sumber Daya Mineral	38-42	Pasal 38 mengubah beberapa UU: UU 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 3 Tahun 2020; <i>terdapat 2 perubahan</i> UU 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi; <i>terdapat 9 perubahan</i> UU 21 Tahun 2014 tentang Panas Bumi; <i>terdapat 35 perubahan</i> UU 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan; <i>terdapat 35 perubahan</i>

Paragraf 6	Ketenganuk- liran	43	Pasal 43 mengubah UU 10 Tahun 1997 tentang Ketenganukliran; <i>terdapat 11 perubahan</i>
Paragraf 7	Perindustrian	44	Pasal 44 mengubah UU 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian; <i>terdapat 16 perubahan</i>
Paragraf 8	Perdagangan, Metrologi Legal, Jaminan Produk Halal, dan Standard- isasi dan Penilaian Kese- suaian	45-48	Pasal 45 mengubah UU: UU 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan; <i>terdapat 36 perubahan</i> UU 2 Tahun 1981 tentang Metrologi Legal; <i>terdapat 4 perubahan</i> UU 33 Tahun 2014 tentang Jaminan Produk Halal; <i>terdapat 24 perubahan</i>
Paragraf 9	Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	49-53	Pasal 49 mengubah beberapa UU: UU 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Ka- wasan Permukiman; <i>terdapat 17 perubahan</i> UU 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; <i>terdapat 24 perubahan</i> UU 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi; <i>terdapat 33 perubahan</i> UU 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air; <i>terdapat 16 perubahan</i>
Paragraf 10	Transportasi	54-58	Pasal 54 mengubah beberapa UU: UU 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan; <i>terdapat 30 perubahan</i> UU 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian; <i>terdapat 24 perubahan</i> UU 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran; <i>terdapat 68 perubahan</i> UU 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan; <i>terdapat 90 perubahan</i>

Paragraf 11	Kesehatan, Obat, dan Makanan	59-64	<p>Pasal 59 mengubah beberapa UU: UU 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan; <i>terdapat 10 perubahan</i></p> <p>UU 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit; <i>terdapat 10 perubahan</i></p> <p>UU 5 Tahun 1997 tentang Psikotropika; <i>terdapat 8 perubahan</i></p> <p>UU 35 Tahun 2009 tentang Narkotika; <i>terdapat 10 perubahan</i></p> <p>UU 18 Tahun 2012 tentang Pangan; <i>terdapat 21 perubahan</i></p>
Paragraf 12	Pendidikan dan Kebudayaan	65-66	<p>Pasal 66 mengubah UU 33 Tahun 2009 tentang Perfilman; <i>terdapat 5 perubahan</i></p>
Paragraf 13	Kepariwisataan	67	<p>Pasal 67 mengubah UU 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan; <i>terdapat 9 perubahan</i></p>
Paragraf 14	Keagamaan	68	<p>Pasal 68 mengubah UU 8 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji dan Umrah; <i>terdapat 25 perubahan</i></p>
Paragraf 15	Pos, Telekomunikasi, dan Penyiaran	69-72	<p>Pasal 69 mengubah beberapa UU: UU 38 Tahun 2009 tentang Pos; <i>terdapat 4 perubahan</i></p> <p>UU 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi; <i>terdapat 11 perubahan</i></p> <p>UU 32 Tahun 2002 tentang Penyiaran; <i>terdapat 8 perubahan</i></p>
Paragraf 16	Pertahanan dan Keamanan	73-75	<p>Pasal 73 mengubah UU: UU 16 Tahun 2012 tentang Industri Pertahanan; <i>terdapat 15 perubahan</i></p> <p>UU 2 Tahun 2000 tentang Kepolisian; <i>terdapat 1 perubahan</i></p>

BAB V KEMUDAHAN, PELINDUNGAN, DAN PEMBER- DAYAAN KOPERA- SI, USAHA MIKRO, KECIL, DAN MENENGAH	Bagian Kesatu	Umum	-	-	85	Pasal 85 mengubah beberapa UU: UU 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian; UU 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah; UU 38 Tahun 2004 tentang Jalan
	Bagian Kedua	Koperasi	-	-	86	UU 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian; <i>terdapat 6 perubahan</i>
	Bagian Ketiga	Kriteria Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah	-	-	87	UU 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah; <i>terdapat 8 perubahan</i>
	Bagian Keempat	Basis Data Tunggal	-	-	88	
	Bagian Kelima	Pengelolaan Terpadu Usaha Mikro dan Kecil	-	-	89	
	Bagian Keenam	Kemitraan	-	-	90	
	Bagian Ketujuh	Kemudahan Perizinan Berusaha	-	-	91	
	Bagian Kedelapan	Kemudahan Fasilitas Pembiayaan dan Insentif Fiskal	-	-	92-94	

						95-102				
					Dana Alokasi Khusus, Bantuan dan Pendampingan Hukum, Pengadaan Barang dan Jasa, dan Sistem/ Aplikasi Pembukuan/ Pencatatan Keuangan dan Inkubasi	-	-	-		
	Bagian Kesembilan				Partisipasi UMK dan Koperasi pada Infrastruktur Publik	-	103-104			Pasal 103: UU 38 Tahun 2004 tentang Jalan; <i>terdapat 1 perubahan</i>
BAB VI	KEMUDAHAN BERUSAHA				Umum	-	105			Pasal 105 mengubah beberapa UU: UU 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian; UU 13 Tahun 2016 tentang Paten; UU 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis; UU 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; Staatsblad Tahun 1926 Nomor 226 juncto Staatsblad Tahun 1940 Nomor 450 tentang Undang-Undang Gangguan (Hinderordnantie); UU 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983;

						UU 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983; UU 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009; UU 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; UU 7 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudi Daya Ikan, dan Petambak Garam; UU 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan; UU 6 Tahun 2014 tentang Desa; UU 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat; UU 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian; <i>terdapat 8 perubahan</i>	106					
						UU 13 Tahun 2016 tentang Paten; <i>terdapat 6 perubahan</i>	107					
						UU 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis; <i>terdapat 3 perubahan</i>	108					
						UU 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; <i>terdapat 5 perubahan</i>	109					
						Staatsblad Tahun 1926 Nomor 226 juncto Staatsblad Tahun 1940 Nomor 450 tentang Undang-Undang Gangguan (Hinderordonnantie), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku	110					
Bagian Kedua						Keimigrasian	-					
Bagian Ketiga						Paten	-					
Bagian Keempat						Merek	-					
Bagian Kelima						Perseroan Terbatas	-					
Bagian Keenam						Undang-Undang Gangguan	-					

						111-114	<p>Pasal 111: UU 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983; <i>terdapat 3 perubahan</i>;</p> <p>Pasal 112: UU 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983; <i>terdapat 4 perubahan</i>;</p> <p>Pasal 113: UU 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009; <i>terdapat 13 perubahan</i>;</p> <p>Pasal 114: UU 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; <i>terdapat 8 perubahan</i></p>
						115	<p>UU 7 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudi Daya Ikan, dan Petambak Garam; <i>terdapat 5 perubahan</i></p>
						116	<p>UU 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.</p>
						117	<p>UU 6 Tahun 2014 tentang Desa; <i>terdapat 2 perubahan</i></p>
						118	<p>UU 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha; <i>terdapat 5 perubahan</i></p>
Bagian Ketujuh	Perpajakan	-	-	-	Impor Komoditas Perikanan dan Komoditas Perikanan		
	Bagian Kesembilan				Wajib Daftar Perusahaan		
	Bagian Kesepuluh				Badan Usaha Milik Desa		
	Bagian Kesebelas				Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat		

BAB VII	DUKUNGAN RISET DAN INOVASI			-	-	119-121	<p>Pasal 119 mengubah beberapa UU: UU 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara; UU 11 Tahun 2019 tentang Sistem Nasional Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi</p> <p>Pasal 120: UU 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara; <i>terdapat 2 perubahan</i></p> <p>Pasal 121: UU 11 Tahun 2019 tentang Sistem Nasional Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi; <i>terdapat 1 perubahan</i></p>	
BAB VIII	PENGADAAN TANAH	Bagian Kesatu	Umum	-	-	122	<p>Pasal 122 mengubah beberapa UU: UU 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; UU 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan</p>	
			Bagian Kedua	Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	-	-	123	<p>UU 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; <i>terdapat 12 perubahan</i></p>
			Bagian Ketiga	Pelindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	-	-	124	<p>UU 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan; <i>terdapat 2 perubahan</i></p>
		Bagian Keempat	Pertanahan	Paragraf 1	Bank Tanah	125-135		
				Paragraf 2	Penguatan Hak Pengelolaan	136-145		

					Paragraf 3	Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Sabang	153	UU 37 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Sabang Menjadi Undang-Undang; <i>terdapat 1 perubahan</i>
BAB X	INVESTASI PEMERINTAH PUSAT DAN KEMUDAHAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL	Bagian Kesatu	Investasi Pemerintah Pusat	-	Paragraf 1	Umum	154-164	
					Paragraf 2	Lembaga Pengelola Investasi	165-172	
BAB XI	PELAKSANAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN UNTUK Mendukung Cipta Kerja	Bagian Kedua	Kemudahan Proyek Strategis Nasional	-	-	-	173	
					-	-	174	
		Bagian Ketiga	Ummum	-	175	Pasal 175 mengubah UU 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; <i>terdapat 6 perubahan</i>		
BAB XII	PENGAWASAN DAN PEMBINAAN	Bagian Ketiga	Pemerintahan Daerah	-	-	-	176	Pasal 176 mengubah UU 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014; <i>terdapat 10 perubahan</i>
BAB XIII	KETENTUAN LAIN-LAIN	-	-	-	-	-	177-179	
BAB XIV	KETENTUAN PERALIHAN	-	-	-	-	-	180	
BAB XV	KETENTUAN PENUTUP	-	-	-	-	-	184	
							185-186	

UNDANG-
UNDANG NOMOR
28 TAHUN 2002
TENTANG
BANGUNAN
GEDUNG



MATERI MUATAN DAN RUANG LINGKUP UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB	BAGIAN	PARAGRAF	PASAL
BAB I	-	-	1
BAB II	-	-	2-4
BAB III	-	-	5-6
BAB IV	Bagian Pertama	-	7
	Bagian Kedua	-	8
	Bagian Ketiga	Paragraf 1	9
		Paragraf 2	10-13
		Paragraf 3	14
		Paragraf 4	15
	Bagian Keempat	Paragraf 1	16
		Paragraf 2	17-20
		Paragraf 3	21-25
		Paragraf 4	26
	Bagian Kelima	Paragraf 5	27-32
		-	33

BAB V	PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	Bagian Pertama	Umum	-	-	34
		Bagian Kedua	Pembangunan	-	-	35-36
		Bagian Ketiga	Pemanfaatan	-	-	37
		Bagian Keempat	Pelestarian	-	-	38
		Bagian Kelima	Pembongkaran	-	-	39
		Bagian Keenam	Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung	-	-	40-41
BAB VI	PERAN MASYARAKAT			-	-	42
BAB VII	PEMBINAAN	-	-	-	-	43
BAB VIII	SANKSI	-	-	-	-	44-47
BAB IX	KETENTUAN PERALIHAN	-	-	-	-	48
BAB X	KETENTUAN PENUTUP	-	-	-	-	49



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 2002
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
- c. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- d. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d perlu membentuk Undang-undang tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG BANGUNAN
GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1¹

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
2. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
3. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
4. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
5. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

1 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

6. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
7. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
8. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya.
9. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
10. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
11. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
12. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
13. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

14. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
15. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
16. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
17. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
18. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

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.

Pasal 4

Undang-undang ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5²

- (1) Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 6³

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus mendapatkan persetujuan kembali dari Pemerintah Pusat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 7⁴

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal bangunan gedung merupakan bangunan gedung adat dan cagar budaya, bangunan gedung mengikuti ketentuan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Pasal 8⁵

Dihapus.

Bagian Ketiga Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1 Umum

4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 9⁶

Dihapus.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 10⁷

Dihapus.

Pasal 11⁸

Dihapus.

Pasal 12⁹

Dihapus.

Pasal 13¹⁰

Dihapus.

Paragraf 3¹¹

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 14¹²

Dihapus.

Paragraf 4

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 15¹³

- (1) Penerapan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 16¹⁴

Dihapus.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Pasal 17¹⁵

Dihapus.

Pasal 18¹⁶

Dihapus.

Pasal 19¹⁷

Dihapus.

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
16 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 20¹⁸

Dihapus.

Paragraf 3
Persyaratan Kesehatan

Pasal 21¹⁹

Dihapus.

Pasal 22²⁰

Dihapus.

Pasal 23²¹

Dihapus.

Pasal 24²²

Dihapus.

Pasal 25²³

Dihapus.

Paragraf 4
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 26

Dihapus.

18 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
19 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
20 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
21 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
22 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
23 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Paragraf 5
Persyaratan Kemudahan

Pasal 27²⁴

Dihapus.

Pasal 28²⁵

Dihapus.

Pasal 29²⁶

Dihapus.

Pasal 30²⁷

Dihapus.

Pasal 31²⁸

Dihapus.

Pasal 32²⁹

Dihapus.

Bagian Kelima
Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus

Pasal 33³⁰

Dihapus.

24 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
25 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
26 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
27 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
28 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
29 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
30 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 34³¹

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Dalam hal terdapat perubahan standar teknis bangunan gedung, pemilik bangunan gedung yang belum memenuhi standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap harus memenuhi ketentuan standar teknis secara bertahap.

Bagian Kedua Pembangunan

Pasal 35³²

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

31 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

32 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyedia jasa perencana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus merencanakan bangunan gedung dengan acuan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat(1).
- (6) Dalam hal bangunan gedung direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), bangunan gedung harus dilengkapi hasil pengujian untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah pusat.
- (7) Hasil perencanaan harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung.
- (8) Dalam hal perencanaan bangunan gedung yang menggunakan prototipe yang ditetapkan pemerintah Pusat, perencanaan bangunan gedung tidak memerlukan kewajiban konsultasi dan tidak memerlukan pemeriksaan pemenuhan standar.

Pasal 36³³

Dihapus.

Pasal 36A³⁴

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah sesuai kewenangannya berdasarkan norma, standar,

33 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

34 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (3) prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah Pusat.

Pasal 36B

- (1) Pelaksanaan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertanggung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan.
- (3) Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melakukan inspeksi pada setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai pengawasan yang dapat menyatakan tanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen jika ada;
 - c. pekerjaan struktur atas; dan
 - d. pengujian.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya menugaskan Penilik berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (6) Dalam hal pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerin-

tah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk mendapatkan persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Pasal 37³⁵

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapatkan sertifikat laik fungsi.
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pengawasan atau Manajemen Konstruksi kepada Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan setelah inspeksi tahapan terakhir sebagaimana dimaksud dalam pasal 368 ayat (4) huruf d yang menyatakan bangunan gedung memenuhi standar teknis bangunan gedung.
- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (5) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan untuk memastikan bangunan gedung tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (6) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

35 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 37A³⁶

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemanfaatan bangunan gedung diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bagian Keempat Pelestarian

Pasal 38

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

36 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 39³⁷

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau
 - d. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah pusat atau pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan hasil pengkajian teknis dan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

37 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Bagian Keenam

Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

Pasal 40³⁸

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
 - a. mendapatkan pengesahan dari pemerintah pusat atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah pusat;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah pusat;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat; dan
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal bangunan gedung dibongkar oleh Pemerintah Pusat bukan karena kesalahan pemilik bangunan gedung.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
 - a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memiliki Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis;
 - d. mendapat pengesahan dari pemerintah pusat atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan; dan

38 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- e. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan pengkajian teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait bangunan gedung.

Pasal 41³⁹

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak:
 - a. mengetahui tata cara penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau rurang tempat bangunan akan dibangun;
 - c. mendapatkan keterangan mengenai standar teknis bangunan gedung; dan/atau
 - d. mendapatkan keterangan mengenai bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
 - a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
 - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
 - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
 - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan
 - f. membongkar bangunan gedung dalam hal:
 - 1. telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - 2. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya;
 - 3. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau

39 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

4. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dengan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.
- (3) Kewajiban membongkar bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilaksanakan dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB VI

PERAN MASYARAKAT

Pasal 42

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat :
- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. memberi masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII

PEMBINAAN

Pasal 43⁴⁰

- (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) (21 Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB VIII

SANKSI

Pasal 44⁴¹

Setiap pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan/ atau pengguna bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban

pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/ atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif.

40 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

41 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 45⁴²

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
 - f. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 46⁴³

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini diancam

42 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

43 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), hakim memperhatikan pertimbangan dari Profesi Ahli.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran dan tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 47

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 47A⁴⁴

- (1) Pemerintah Pusat menetapkan prototipe bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Prototipe bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diutamakan untuk bangunan gedung sederhana yang umum digunakan masyarakat.
- (3) Prototipe bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak Undang-Undang ini diundangkan.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

- (1) Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini.
- (2) Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya undang-undang ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (3) Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat undang-undang ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan harus mendapatkan sertifikat laik fungsi berdasarkan ketentuan undang-undang ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 49

Undang-undang ini mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkan.

44 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang- undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 16 Desember 2002
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 16 Desember 2002
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BAMBANG KESOWO
LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2002
NOMOR 134

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

**PENJELASAN
UNDANG-
UNDANG NOMOR
28 TAHUN 2002
TENTANG
BANGUNAN
GEDUNG**



PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 2002
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. U M U M

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Undang-undang tentang Bangunan Gedung 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.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung.

Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang

ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1¹

Cukup jelas.

Pasal 2

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 kepatasan.

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.

1 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Dalam tiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung termasuk dengan pertimbangan aspek sosial dan ekologis bangunan gedung.

Pengertian tentang lingkup pembinaan termasuk kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Pasal 5²

Cukup jelas.

Pasal 6³

Cukup jelas.

Pasal 7⁴

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “bangunan gedung adat” adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidahkaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.

Ayat (4)

Cukup jelas.

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 8⁵
Dihapus.

Pasal 9⁶
Dihapus.

Pasal 10⁷
Dihapus.

Pasal 11⁸
Dihapus.

Pasal 12⁹
Dihapus.

Pasal 13¹⁰
Dihapus.

Pasal 14¹¹
Dihapus.

Pasal 15¹²
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dampak penting” adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan. Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan:

-
- 5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 - 12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi; dan/atau
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 16¹³

Dihapus.

Pasal 17¹⁴

Dihapus.

Pasal 18¹⁵

Dihapus.

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 19¹⁶
Dihapus.

Pasal 20¹⁷
Dihapus.

Pasal 21¹⁸
Dihapus.

Pasal 22¹⁹
Dihapus.

Pasal 23²⁰
Dihapus.

Pasal 24²¹
Dihapus.

Pasal 25²²
Dihapus.

Pasal 26²³
Dihapus.

Pasal 27²⁴
Dihapus.

16 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

18 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

19 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

20 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

21 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

22 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

23 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

24 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 28²⁵
Dihapus.

Pasal 29²⁶
Dihapus.

Pasal 30²⁷
Dihapus.

Pasal 31²⁸
Dihapus.

Pasal 32²⁹
Dihapus.

Pasal 33³⁰
Dihapus.

Pasal 34³¹
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Ketentuan mengenai Penyedia Jasa Konstruksi mengikuti peraturan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.

Ayat (4)
Cukup jelas.

25 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

26 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

27 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

28 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

29 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

30 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

31 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 35³²

Ayat (1)

Perencanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan, sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pendirian, perbaikan, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung sesuaidengan rencana teknis yang telah disusun.

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “perjanjian tertulis” adalah akta otentik yang memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban setiap pihak, jangka waktu berlakunya perjanjian, dan ketentuan lain yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan perjanjian sebagaimana dimaksud di atas harus memperhatikan fungsi bangunan gedung dan bentuk pemanfaatannya, baik keseluruhan maupun sebagian.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “penyedia jasa perencana konstruksi” antara lain Arsitek, Ahli Struktur dan Ahli Mechanical Electrical and Plumbing.

32 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “pengujian” antara lain berupa hasil uji laboratorium, simulasi, dan/atau analisis.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Prototipe telah menyesuaikan dengan kondisi geografis pada rencana lokasi bangunan gedung.

Pasal 36³³

Dihapus.

Pasal 36A³⁴

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah” merupakan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi bangunan gedung non-berusaha, dan pelayanan Perizinan Berusaha terintegrasi secara elektronik yang diperuntukkan bagi bangunan gedung berusaha.

Pasal 36B

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

33 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
34

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud dengan “pengujian” adalah pelaksanaan pengetesan instalasi mekanis dan elektrik bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 37³⁵

Ayat (1)

Yang dimaksud “laik fungsi” yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

35 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 37A³⁶

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Peraturan perundang-undangan yang terkait adalah Undang-Undang tentang Cagar Budaya.

Ayat (2)

Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Ayat (3)

Yang dimaksud mengubah, yaitu kegiatan yang dapat merusak nilai cagar budaya bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

Perbaikan, pemugaran, dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula, atau dapat dimanfaatkan sesuai dengan potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah.

³⁶ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 39³⁷

Ayat (1)

Huruf a

Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi berarti akan membahayakan keselamatan pemilik dan/atau pengguna apabila bangunan gedung tersebut terus digunakan. Dalam hal bangunan gedung dinyatakan tidak laik fungsi tetapi masih dapat diperbaiki, pemilik dan/atau pengguna diberikan kesempatan untuk memperbaikinya sampai dengan dinyatakan laik fungsi.

Dalam hal pemilik tidak mampu, untuk rumah tinggal apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan, bangunan tersebut harus dikosongkan.

Apabila bangunan tersebut membahayakan kepentingan umum, pelaksanaan pembongkarannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Huruf b

Yang dimaksud “menimbulkan bahaya” adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

37 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Ayat (2)

Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.

Ayat (3)

Dikecualikan bagi rumah tinggal tunggal, khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.

Kedalaman dan keluasan tingkatan pengkajian teknis sangat bergantung pada kompleksitas dan fungsi bangunan gedung.

Ayat (4)

Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung termasuk gambar-gambar rencana, gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran, jadwal pelaksanaan, serta rencana pengamanan lingkungan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 40³⁸

Cukup jelas.

Pasal 41³⁹

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Tidak dibenarkan memanfaatkan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan.

Huruf b

Cukup jelas.

38 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

39 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan terhadap pemenuhan persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsinya, dengan tingkatan pemeriksaan berkala disesuaikan dengan jenis konstruksi, mekanikal dan elektrikal, serta kelengkapan bangunan gedung.

Pemeriksaan secara berkala dilakukan pada periode tertentu, atau karena adanya perubahan fungsi bangunan gedung, atau karena adanya bencana yang berdampak penting pada keandalan bangunan gedung, seperti kebakaran dan gempa.

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis yang kompeten dan memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Huruf e

Perbaikan dilakukan terhadap seluruh, bagian, komponen, atau bahan bangunan gedung yang dinyatakan tidak laik fungsi dari hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh pengkaji teknis, sampai dengan dinyatakan telah laik fungsi.

Huruf f

Selain pemilik, pengguna juga dapat diwajibkan membongkar bangunan gedung dalam hal yang bersangkutan terikat dalam perjanjian menggunakan bangunan yang tidak laik fungsi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Huruf a

Apabila terjadi ketidaktertiban dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung, masyarakat dapat menyampaikan laporan, masukan, dan usulan kepada Pemerintah Daerah.

Setiap orang juga berperan dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku, seperti dalam memanfaatkan fungsi bangunan gedung sebagai penjunjung pertokoan, bioskop, mal, pasar, dan pemanfaat tempat umum lain.

Huruf b

Yang dimaksud dengan penyempurnaan dalam butir ini adalah termasuk perbaikan Peraturan Daerah tentang bangunan gedung sehingga sesuai dengan undang-undang ini.

Huruf c

Penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat melalui tim ahli bangunan gedung yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah atau melalui forum dialog dan dialog pendapat publik.

Penyampaian pendapat tersebut dimaksudkan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

Huruf d

Gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 43⁴⁰

Ayat (1)

Pembinaan dilakukan dalam rangka tata pemerintahan yang baik melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

Pengaturan dilakukan dengan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai dengan di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

Pemberdayaan dilakukan terhadap para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan perannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengawasan dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

Ayat (2)

Masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung seperti masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung, dan aparat pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44⁴¹

Pengenaan sanksi tidak berarti membebaskan pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dari kewajibannya memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Yang dimaksud dengan “sanksi administratif” adalah sanksi yang diberikan oleh administrator (pemerintah) kepada pemilik

40 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

41 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan Undang-Undang ini.

Sanksi administratif meliputi beberapa jenis, yang pengenaannya bergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan “nilai bangunan gedung” dalam ketentuan sanksi adalah nilai keseluruhan suatu bangunan pada saat sedang dibangun bagi yang sedang dalam proses pelaksanaan konstruksi, atau nilai keseluruhan suatu bangunan gedung yang ditetapkan pada saat sanksi dikenakan bagi bangunan gedung yang telah berdiri.

Pasal 45⁴²

Cukup jelas.

Pasal 46⁴³

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 47A⁴⁴

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan sebelum disahkannya undang-undang ini, secara

42 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

43 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

44 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

berkala tetap harus dinilai kelaikan fungsinya sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini.

Bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan sebelum disahkannya undang-undang ini, juga harus didaftarkan bersamaan dengan kegiatan pendataan bangunan gedung secara periodik yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, atau berdasarkan prakarsa masyarakat sendiri.

Ayat (3)

Bangunan gedung yang belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat dan setelah diberlakukannya undang-undang ini, diwajibkan mengurus izin mendirikan bangunan melalui pengkajian kelaikan fungsi bangunan gedung dan mendapatkan sertifikat laik fungsi.

Pengkajian kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis dan dapat bertahap sesuai dengan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat berdasarkan penetapan oleh Pemerintah Daerah.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis dimaksud, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah wajib melakukan pembinaan dan memberikan kemudahan serta pelayanan yang baik kepada masyarakat yang akan mengurus izin mendirikan bangunan atau sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Pasal 49

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4247

UNDANG-
UNDANG NOMOR
1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN
DAN KAWASAN
PERMUKIMAN



MATERI MUATAN DAN RUANG LINGKUP UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

BAB	BAGIAN		PARAGRAF	PASAL
BAB I	-	-	-	1
BAB II	-	-	-	2-4
BAB III	-	-	-	5-11
BAB IV	Bagian Kesatu	Umum	-	12
	Bagian Kedua	Tugas	Paragraf 1	13
			Paragraf 2	14
			Paragraf 3	15
	Bagian Ketiga	Wewenang	Paragraf 1	16
			Paragraf 2	17
			Paragraf 3	18
BAB V	Bagian Kesatu	Umum	-	19-20
	Bagian Kedua	Jenis dan Bentuk Rumah	-	21-22
	Bagian Ketiga	Perencanaan Perumahan	Paragraf 1	23
			Paragraf 2	24-27
			Paragraf 3	28-31

BAB VI	PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN	Bagian Keempat	Pembangunan Perumahan	Paragraf 1	Umum	32
				Paragraf 2	Pembangunan Rumah	38-46
				Paragraf 3	Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum	47
			Bagian Kelima	Paragraf 1	Umum	48
				Paragraf 2	Pemanfaatan Rumah	49
				Paragraf 3	Penghujian	50-52
			Bagian Keenam	-	-	53
			Bagian Ketujuh	-	-	54-55
			Bagian Kesatu	Umum	-	56-63
			Bagian Kedua	Perencanaan Kawasan Permukiman	-	64-70
Bagian Ketiga	Pembangunan Kawasan Permukiman	-	71-75			
Bagian Keempat	Pemanfaatan Kawasan Permukiman	-	76			
Bagian Kelima	Pengendalian Kawasan Permukiman	Paragraf 1	Umum	81-82		
		Paragraf 2	Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman	83		
		Paragraf 3	Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman	84		
		Paragraf 4	Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman	85		

BAB VII	PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN	Bagian Kesatu	Umum	-	-	86-87
		Bagian Kedua	Pemeliharaan	-	-	88-90
		Bagian Ketiga	Perbaikan	-	-	91-93
BAB VIII	PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH	Bagian Kesatu	Umum	-	-	94
		Bagian Kedua	Pencegahan	-	-	95
		Bagian Ketiga	Peningkatan Kualitas	Paragraf 1	Umum	96-97
				Paragraf 2	Penetapan Lokasi	98
				Paragraf 3	Pemugaran	99
				Paragraf 4	Peremajaan	100
				Paragraf 5	Pemukiman Kembali	101-102
				Paragraf 6	Pengelolaan	103
BAB IX	PENYEDIAAN TANAH	Bagian Keempat	Pengaturan Lebih Lanjut	-	-	104
BAB IXA	BADAN PERCEPATAN PENYELINGGARAAN PERUMAHAN			-	-	105117
BAB X	PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN	Bagian Kesatu	Umum	-	-	118
		Bagian Kedua	Pendanaan	-	-	119-120
		Bagian Ketiga	Sistem Pembiayaan	Paragraf 1	Umum	121
				Paragraf 2	Lembaga Pembiayaan	122
				Paragraf 3	Pengeralahan dan Pemupukan Dana	123-124
				Paragraf 4	Pemanfaatan Sumber Biaya	125

				Paragraf 5	Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan	126
				Paragraf 6	Pembiayaan Primer	127
				Paragraf 7	Pembiayaan Sekunder	128
BAB XI	HAK DAN KEWAJIBAN	-	-	-	-	129-130
BAB XII	PERAN MASYARAKAT	-	-	-	-	131-133
BAB XIII	LARANGAN	-	-	-	-	134
BAB XIV	PENYELESAIAN SENGKETA	-	-	-	-	147
BAB XV	SANKSI ADMINISTRATIF	-	-	-	-	150
BAB XVI	KETENTUAN PIDANA	-	-	-	-	151-163
BAB XVII	KETENTUAN PERALIHAN	-	-	-	-	164
BAB XVIII	KETENTUAN PENUTUP	-	-	-	-	165-167



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA.

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;

- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, 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;
- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e. bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4), Pasal 33 ayat (3), serta Pasal 34 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan
Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. 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.
3. 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.

4. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. 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.
6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
9. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
10. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
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.
13. 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.
14. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

15. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut 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.
16. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
17. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. 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.
19. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
24. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
25. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
26. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
28. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati/walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
29. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;

- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;

- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

BAB III PEMBINAAN

Pasal 5

- (1) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten/kota yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan pada tingkat nasional menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- (5) Perencanaan pada tingkat provinsi menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 8

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:

- a. penyediaan tanah;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan;
- d. pemeliharaan; dan
- e. pendanaan dan pembiayaan.

Pasal 9

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c meliputi pengendalian:

- a. rumah;
- b. perumahan;
- c. permukiman;

- d. lingkungan hunian; dan
- e. kawasan permukiman.

Pasal 10

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IV TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Bagian Kedua

Tugas

Paragraf 1

Pemerintah

Pasal 13

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pen-dayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba dan Lisiba;
- d. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- f. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- g. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- h. memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- i. melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 14

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- b. merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pen-dayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- c. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota;
- d. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan per-mukiman;
- e. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- f. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan peruma-han dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota;
- g. memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- i. memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR; dan
- j. memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 15

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada ting-
kat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan per-

mukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;

- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

- m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
- p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Bagian Ketiga Wewenang

Paragraf 1 Pemerintah

Pasal 16

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- e. melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;

- g. mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- i. mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara Pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 17

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- d. melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat

- provinsi dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- e. mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
 - f. mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
 - g. mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
 - h. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi;
 - i. mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat provinsi;
 - j. menetapkan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional; dan
 - k. memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 18

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang- undan-

- gan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
 - d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
 - e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
 - f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
 - g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
 - i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

BAB V

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 19

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara

untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pasal 20

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi:
 - a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan; dan
 - d. pengendalian perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

Bagian Kedua

Jenis dan Bentuk Rumah

Pasal 21

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - a. rumah komersial;
 - b. rumah umum;
 - c. rumah swadaya;
 - d. rumah khusus; dan
 - e. rumah negara.
- (2) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- (3) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

- (4) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (5) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (6) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (7) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Pasal 22

- (1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.
- (3) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

Bagian Ketiga

Perencanaan Perumahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 23

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
 - b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian dari perencanaan permukiman.
- (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

Paragraf 2

Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 24

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:

- a. menciptakan rumah yang layak huni;
- b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pasal 25

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26¹

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar.

¹ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, dan Pasal 26 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 28

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:
- a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pasal 29²

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memenuhi standar.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 30

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Pasal 29, dan Pasal 30 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Keempat Pembangunan Perumahan

Paragraf 1 Umum

Pasal 32

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 33³

- (1) Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan Perizinan Berusaha bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 34

- (1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.
- (4) Dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Pasal 35⁴

Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

Pasal 36⁵

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (2) Dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan rumah umum.
- (3) Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, dapat dikonversi dalam bentuk rumah susun umum.
- (5) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (6) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut mengenai perumahan skala besar dan kriteria hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Pasal 35, dan Pasal 36 diatur dengan Peraturan Menteri.

Paragraf 2

Pembangunan Rumah

Pasal 38

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.
- (2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat
- (3) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

- (4) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat
- (5) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.
- (6) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 39

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara.
- (2) Pembangunan rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (3) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40⁶

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1), Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab:
 - a. menyediakan tanah bagi perumahan; dan
 - b. melakukan koordinasi dalam proses perrzinan dan pemasangan kelayakan hunian.

6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 41

- (1) Pembangunan rumah negara dilakukan untuk mewujudkan ketertiban penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara.
- (2) Pembangunan rumah negara diselenggarakan berdasarkan pada tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri di atas tanah yang sudah jelas status haknya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 42⁷

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. Persetujuan Bangunan Gedung;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan keterbangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e diatur dalam Peraturan Pemerintah.

7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 43

- (1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
 - c. hak pakai di atas tanah negara.
- (2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.
- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan.

Pasal 44

- (1) Pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.
- (2) Pelunasan kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.

Pasal 45

Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Pasal 46

Ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan undang-undang.

Paragraf 3

Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 47

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pemanfaatan Perumahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 48

- (1) Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi:
 - a. pemanfaatan rumah;
 - b. pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan

- c. pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Pemanfaatan Rumah

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan daerah.

Paragraf 3

Penghunian

Pasal 50

- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah.
- (2) Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. hak milik; atau
 - b. sewa atau bukan dengan cara sewa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 51

- (1) Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- (2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 52

- (1) Orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai.
- (2) Ketentuan mengenai orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam Pengendalian Perumahan

Pasal 53⁸

- (1) Pengendalian perumahan dilakukan mulai dari tahap
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
 - a. Perizinan Berusaha atau persetujuan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.

8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketujuh

Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR

Pasal 54

- (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. subsidi perolehan rumah;
 - b. stimulan rumah swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/atau
 - h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.
- (4) Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 55⁹

- (1) Orang perseorangan yang memiliki rumah umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan; atau
 - b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun.
- (2) Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.
- (3) Jika pemilik meninggalkan rumah secara terusmenerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut.
- (4) Rumah yang telah diambil alih oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib didistribusikan kembali kepada MBR.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukkan dan pembentukan lembaga, kemudahan, danf atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah MBR diatur dalam Peraturan Presiden.

BAB VI

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Umum

9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 56

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pasal 57

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

Pasal 58

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
 - c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan
 - d. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
 - e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;

- f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.
- (3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 59

- (1) Penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dilakukan melalui:
- a. pengembangan lingkungan hunian perkotaan;
 - b. pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan; atau
 - c. pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
- a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
 - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;
 - d. penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
 - e. pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

- (3) Penyelenggaraan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
 - a. penyediaan lokasi permukiman;
 - b. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Pasal 60

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah.
- (3) Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat membentuk atau menunjuk badan hukum.
- (4) Pembentukan atau penunjukan badan hukum ditetapkan oleh bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Khusus untuk wilayah DKI Jakarta, pembentukan atau penunjukan badan hukum ditetapkan oleh gubernur.

Pasal 61

- (1) Penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dilakukan melalui:
 - a. pengembangan lingkungan hunian perdesaan;
 - b. pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan; atau
 - c. pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup :

- a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;
 - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perdesaan;
 - c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perdesaan;
 - d. penetapan bagian lingkungan hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
 - e. peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan; dan
 - f. pengurangan kesenjangan antara kawasan perkotaan dan perdesaan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
- a. penyediaan lokasi permukiman;
 - b. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Pasal 62

- (1) Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf c dan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
- a. rehabilitasi;
 - b. rekonstruksi; atau
 - c. peremajaan.
- (3) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap melindungi masyarakat penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan; dan
- d. pengendalian.

Bagian Kedua

Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 64

- (1) Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Perencanaan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana kawasan permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan kawasan permukiman.
- (3) Pedoman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hunian dan digunakan untuk tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (4) Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang.
- (5) Dokumen rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh bupati/walikota.
- (6) Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 65

Perencanaan kawasan permukiman terdiri atas perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta perencanaan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.

Pasal 66

- (1) Perencanaan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dilakukan melalui:
 - a. Perencanaan pengembangan lingkungan hunian perkotaan;
 - b. perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan; atau
 - c. perencanaan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan.
- (2) Perencanaan pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
 - a. penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
 - b. penyusunan rencana peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. penyusunan rencana peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;
 - d. penyusunan rencana pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - e. penyusunan rencana pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (3) Perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
 - a. penyusunan rencana penyediaan lokasi permukiman;
 - b. penyusunan rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. penyusunan rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

- (4) Perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi perencanaan lingkungan hunian baru skala besar dengan Kasiba dan perencanaan lingkungan hunian baru bukan skala besar dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (5) Perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didahului dengan penetapan lokasi pembangunan lingkungan hunian baru yang dapat diusulkan oleh badan hukum bidang perumahan dan permukiman atau pemerintah daerah.
- (6) Lokasi pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota. Penetapan lokasi pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan;
 - a. rencana pembangunan perkotaan atau perdesaan;
 - b. rencana penyediaan tanah; dan
 - c. analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan

Pasal 67

- (1) Perencanaan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dilakukan melalui:
 - a. pengembangan lingkungan hunian perdesaan;
 - b. pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan; atau
 - c. pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan.
- (2) Perencanaan pengembangan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
 - a. penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;
 - b. penyusunan rencana peningkatan pelayanan lingkungan hunian perdesaan;
 - c. penyusunan rencana peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perdesaan;

- d. penyusunan rencana penetapan bagian lingkungan hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya; dan
 - e. penyusunan rencana peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan.
- (3) Perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
- a. penyusunan rencana penyediaan lokasi permukiman;
 - b. penyusunan rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. penyusunan rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;

Pasal 68

- (1) Perencanaan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf c dan perencanaan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Perencanaan pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
- a. penyusunan rencana rehabilitasi;
 - b. penyusunan rencana rekonstruksi; atau
 - c. penyusunan rencana peremajaan.

Pasal 69

- (1) Perencanaan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 meliputi perencanaan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Perencanaan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 70

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam perencanaan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan dan perdesaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.

Bagian Ketiga

Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 71

- (1) Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Pasal 72

Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan.

Pasal 73

- (1) Pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 dilakukan melalui:
 - a. pelaksanaan pengembangan lingkungan hunian;
 - b. pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru; atau
 - c. pelaksanaan pembangunan kembali lingkungan hunian.
- (2) Pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
 - a. pembangunan permukiman;
 - b. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan

- c. pembangunan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial.

Pasal 74

- (1) Pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pedesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 meliputi pembangunan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pembangunan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 75

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pelaksanaan pengembangan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian.

Bagian Keempat

Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 76

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:

- a. menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah; dan
- b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Pasal 77

Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan serta pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pedesaan.

Pasal 78

- (1) Pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dilakukan melalui:
 - a. pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian;
 - b. pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian baru; dan
 - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali lingkungan hunian.
- (2) Pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. tempat tinggal;
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Pasal 79

- (1) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 meliputi pemanfaatan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 80

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian di perkotaan atau perdesaan.

Bagian Kelima
Pengendalian Kawasan Permukiman

Paragraf 1
Umum

Pasal 81

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (2) Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
 - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - c. mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Pasal 82

- (1) Pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian kawasan permukiman dilakukan pada lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilaksanakan pada:
 - a. pengembangan perkotaan; atau
 - b. perkotaan baru.

- (4) Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan dilaksanakan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, sosial, dan/atau budaya perdesaan.

Paragraf 2

Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 83

- (1) Pengendalian pada tahap perencanaan dilakukan dengan:
 - a. mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
 - b. memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.
- (2) Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Paragraf 3

Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 84

- (1) Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman.
- (2) Pengendalian dilakukan untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.
- (3) Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.
- (4) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.
- (5) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.

- (6) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Paragraf 4

Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 85

- (1) Pengendalian pada tahap pemanfaata dilakukan dengan:
 - a. pemberian insentif;
 - b. pengenaan disinsentif; dan
 - c. pengenaan sanksi.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - e. kemudahan prosedur perizinan.
- (3) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
 - a. pengenaan retribusi daerah;
 - b. pembatasan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. pengenaan kompensasi; dan/atau
 - d. pengenaan sanksi berdasarkan Undang-Undang ini.
- (4) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dapat dilakukan oleh:

- a. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
 - b. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya;
 - c. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada badan hukum; atau
 - d. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif, pengenaan disinsentif, dan pengenaan sanksi diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 86

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pasal 87

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.

Bagian Kedua Pemeliharaan

Pasal 88

- (1) Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemeliharaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat wajib dilakukan oleh setiap orang.

Pasal 89

- (1) Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.
- (3) Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Pasal 90

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dan Pasal 89 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga Perbaikan

Pasal 91

Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 92

- (1) Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
- (3) Perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (4) Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Pasal 93

Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 dan Pasal 92 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII **PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS** **TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN** **KUMUH**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 94

- (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim

yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Bagian Kedua Pencegahan

Pasal 95

- (1) Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru mencakup:
 - a. ketidakteraturan dan kepadatan bangunan yang tinggi;
 - b. ketidaklengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. penurunan kualitas rumah, perumahan, dan permukiman, serta prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - d. pembangunan rumah, perumahan, dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. pengawasan dan pengendalian; dan
 - b. pemberdayaan masyarakat.
- (3) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi.
- (5) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaku-

kan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga Peningkatan Kualitas

Paragraf 1 Umum

Pasal 96

Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.

Pasal 97

- (1) Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 didahului dengan penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan pola-pola penanganan:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Pola-pola penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanjutkan melalui pengelolaan untuk mempertahankan tingkat kualitas perumahan dan permukiman.

Paragraf 2
Penetapan Lokasi

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Paragraf 3
Pemugaran

Pasal 99

Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni.

Paragraf 4
Peremajaan

Pasal 100

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) huruf b dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
- (2) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat terdampak.
- (3) Kualitas rumah, perumahan, dan permukiman yang diremajakan harus diwujudkan secara lebih baik dari kondisi sebelumnya.
- (4) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.

Paragraf 5
Pemukiman Kembali

Pasal 101

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Pasal 102

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
- (2) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

Paragraf 6 Pengelolaan

Pasal 103

- (1) Pengelolaan dilakukan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah.

Bagian Keempat Pengaturan Lebih Lanjut

Pasal 104

Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara penetapan lokasi, pemugaran, peremajaan, pemukiman kembali, dan pengelolaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX PENYEDIAAN TANAH

Pasal 105

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan-

nya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab pemerintahan daerah.

Pasal 106

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman 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 negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 107¹⁰

- (1) Tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf a yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan/atau kawasan permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman.
- (2) Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada penetapan lokasi atau persetujuan kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (3) Dalam hal tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan perumahan dan

10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan.

- (4) Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 108

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat.
- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:
 - a. antarpemegang hak atas tanah;
 - b. antarpenggarap tanah negara; atau
 - c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
- (3) 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.
- (4) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Pasal 109¹¹

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (2) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/wali kota.
- (3) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.

11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (4) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Pasal 110

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- a. sertifikasi hak atas tanah;
- b. penetapan lokasi;
- c. desain konsolidasi; dan
- d. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 111

- (1) Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (2) Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 112

- (1) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 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.

Pasal 113

Ketentuan lebih lanjut mengenai konsolidasi tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 114¹²

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf c dilakukan setelah badan hukum memperoleh persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah setelah tercapai kesepakatan bersama.
- (3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 115

- (1) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf d bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.
- (2) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 116

- (1) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf e bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.
- (2) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 117

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf f bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.
- (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IXA

BADAN PERCEPATAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Pasal 117A¹³

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah umum yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah Pusat membentuk badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (2) Pembentukan badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mempercepat penyediaan rumah umum;
 - b. menjamin bahwa rumah umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
 - c. menjamin tercapainya asas manfaat rumah umum; dan
 - d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah umum dan rumah khusus.
- (3) Badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi mempercepat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan percepatan penyelenggaraan perumahan bertugas:
 - a. melakukan upaya percepatan pembangunan perumahan;
 - b. melaksanakan pengelolaan dana konversi dan pembangunan rumah sederhana serta rumah susun umum;

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- c. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemasangan kelayakan hunian;
- d. melaksanakan penyediaan tanah bagi perumahan;
- e. melaksanakan pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
- f. melaksanakan pengalihan kepemilikan rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
- g. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- h. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Pasal 117B¹⁴

- (1) Badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117A terdiri atas:
 - a. unsur pembina;
 - b. unsur pelaksana; dan
 - c. unsur pengawas.
- (2) Unsur pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berjumlah 5 (lima) orang yang proses seleksi dan pemilihannya dilakukan oleh DPR.
- (3) Pembentukan badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Presiden.
- (4) Unsur pembina, unsur pelaksana, dan unsur pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

BAB X

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 118

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua Pendanaan

Pasal 119

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 120

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal.

Bagian Ketiga Sistem Pembiayaan

Paragraf 1 Umum

Pasal 121

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengerahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:
 - a. pembiayaan primer perumahan; dan/atau
 - b. pembiayaan sekunder perumahan.

Paragraf 2 Lembaga Pembiayaan

Pasal 122

- (1) Pemerintah atau pemerintah daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Dalam hal pembangunan dan pemilikan rumah umum dan swa-

daya, badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjamin:

- a. ketersediaan dana murah jangka panjang;
 - b. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
 - c. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.
- (4) Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Pengerahan dan Pemupukan Dana

Pasal 123

- (1) Pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) huruf b meliputi:
- a. dana masyarakat;
 - b. dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau
 - c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan.
- (3) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 124

Ketentuan mengenai tabungan perumahan diatur tersendiri dengan undang-undang.

Paragraf 4

Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 125

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:

- a. konstruksi;
- b. perolehan rumah;
- c. pembangunan rumah, rumah umum, atau perbaikan rumah swadaya;
- d. pemeliharaan dan perbaikan rumah;
- e. peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan

Pasal 126

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.
- (2) Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, MBR

selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. skema pembiayaan;
 - b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
 - c. dana murah jangka panjang.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Paragraf 6

Pembiayaan Primer

Pasal 127

- (1) Pembiayaan primer perumahan dilaksanakan oleh badan hukum.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan lembaga keuangan sebagai penyalur kredit atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7

Pembiayaan Sekunder

Pasal 128

- (1) Pembiayaan sekunder perumahan berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah.
- (2) Pembiayaan sekunder perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga keuangan bukan bank.
- (3) Lembaga keuangan bukan bank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melakukan sekuritisasi aset pembiayaan perole-

han rumah yang hasilnya sepenuhnya diperuntukkan keberlanjutan fasilitas pembiayaan perolehan rumah untuk MBR.

- (4) Sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui pasar modal.

BAB XI

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 129

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 130

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
- b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan memba-

- hayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XII

PERAN MASYARAKAT

Pasal 131

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 132

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:

- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari unsur:
- a. instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 133

Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (1) dan ayat (2), serta forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) dan Pasal 132 diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB XIII

LARANGAN

Pasal 134¹⁵

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar.

Pasal 135

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.

Pasal 136

Setiap orang dilarang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.

Pasal 137

Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Pasal 138

Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.

Pasal 139

Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.

15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 140

Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Pasal 141

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

Pasal 142

Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan permukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.

Pasal 143

Setiap orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 144

Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.

Pasal 145

- (1) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
- (2) Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 146

- (1) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.

BAB XIV PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 147

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Pasal 148

- (1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 149

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;

- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait.

BAB XV

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 150¹⁶

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) atau ayat (2), Pasal 36 ayat (1) atau ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3), atau ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
 - h. pembatasan kegiatan usaha;
 - i. pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;

¹⁶ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- j. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - l. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - m. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - n. pencabutan Perizinan Berusaha;
 - o. pengawasan;
 - p. pembatalan Perizinan Berusaha;
 - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - r. pencabutan insentif;
 - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - t. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB XVI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 151¹⁷

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 yang mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 152

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 153¹⁸

- (1) Setiap orang yang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 dikenai sanksi administratif.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 154

Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 155

Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 156

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 157

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama

¹⁸ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 158

Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 159

Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Pasal 160

Setiap orang yang dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).

Pasal 161

- (1) Orang perseorangan yang dengan sengaja membangun Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (2), dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dipidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku.

Pasal 162

- (1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:
 - a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;
 - b. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1); atau
 - c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1).
- (2) Selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 163

Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1), Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, Pasal 156, Pasal 157, Pasal 160, atau Pasal 161 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

BAB XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 164

Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469), dan peraturan perundang-undangan lainnya mengenai perumahan dan permukiman, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

BAB XVIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 165

- (1) Semua peraturan pelaksanaan yang ditentukan dalam Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.
- (2) Semua kelembagaan yang perlu dibentuk atau yang perlu ditingkatkan statusnya sebagaimana diatur dalam undang-undang ini sudah terbentuk paling lama 2 (dua) tahun sejak undang-undang ini diundangkan.

Pasal 166

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 167

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 12 Januari 2011 PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 2011

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

PATRIALIS AKBAR

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2011
NOMOR 7

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

**PENJELASAN
UNDANG-
UNDANG NOMOR
1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN
DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**



**PENJELASAN ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

I. UMUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. 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. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan 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.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan

pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.

Di samping itu, sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements*. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Hal itu telah sesuai pula dengan semangat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang lay-

ak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin

hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki, dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan me-

maksimalkan 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.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “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 langsung maupun tidak langsung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “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.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “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.

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “penataan dan pengembangan wilayah” adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidak-sinambungan pemanfaatan ruang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan pemerintah daerah.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “menjadi pedoman” adalah bahwa rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

di daerah mengacu kepada rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Nasional, bukan untuk membatasi kewenangan daerah, tetapi agar ada acuan yang jelas, sinergis, dan keterkaitan dari setiap perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di tingkat daerah, berdasarkan kewenangan otonomi yang dimilikinya sesuai dengan *platform* rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman nasional. Rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah dijabarkan lebih lanjut berdasarkan visi dan misi kepala daerah yang diformulasikan dalam bentuk RPJM daerah.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “menjadi pedoman” adalah bahwa rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di tingkat kabupaten/kota mengacu kepada rencana penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di tingkat provinsi.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Huruf p

Yang dimaksud dengan “pendampingan bagi orang perseorangan” adalah upaya memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat yang berprakarsa dan berupaya melakukan pembangunan rumah secara mandiri.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan “bantuan dan kemudahan” adalah dukungan dana dan kemudahan akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumahnya.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rumah tunggal” adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

Yang dimaksud dengan “rumah deret” adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

Yang dimaksud dengan “rumah susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama un-

tuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perencanaan” adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan, dan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana di luar rumah.

Yang dimaksud dengan “perancangan” adalah kegiatan merancang bentuk, ukuran, dan tata letak, bahan bangunan, unsur rumah, serta perhitungan kekuatan konstruksi yang terdiri atas pondasi, dinding, dan atap, serta kebutuhan anggarannya.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “tata bangunan dan lingkungan” adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan, atau melestarikan bangunan dan lingkungan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan perbaikan bangunan gedung dan lingkungan.

Pasal 25

Yang dimaksud dengan “setiap orang yang memiliki keahlian” adalah setiap orang yang memiliki sertifikat keahlian yang dibuktikan dengan sertifikat atau bukti kompetensi.

Pasal 26¹

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum.

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan sarana”

1 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH).

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan utilitas umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rencana penyediaan kaveling tanah” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 29²

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 33³

Ayat (1)

Pemberian kemudahan Perizinan Berusaha bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR dimaksudkan untuk mendorong iklim berusaha bagi badan hukum di bidang perumahan dan permukiman sekaligus dalam upaya mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “perumahan skala besar” adalah perumahan yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 35⁴

Cukup jelas.

Pasal 36⁵

Cukup jelas.

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tipologi” adalah klasifikasi rumah yang berupa rumah tapak atau rumah susun berdasarkan bentuk permukaan tanah, tempat rumah berdiri meliputi rumah di atas tanah keras, rumah di atas tanah lunak, rumah di garis pantai/pasang surut, rumah di atas air/terapung (menetap), rumah di atas air/terapung (berpindah-pindah).

Yang dimaksud dengan “ekologi” adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Yang dimaksud dengan “budaya” adalah klasifikasi rumah berdasarkan hasil akal budi/adat istiadat manusia yang diwujudkan dalam bentuk dan arsitektural dan kelengkapan ruangan rumah.

Yang dimaksud dengan “dinamika ekonomi” adalah kondisi permintaan masyarakat dari berbagai selera yang dipengaruhi oleh tingkat keterjangkauan dan kebutuhan rumah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40⁶

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42⁷

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan” adalah persentase telah terbangunnya rumah dari

6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pemilikan rumah” adalah pemilikan rumah berikut hak atas tanahnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Lihat penjelasan Pasal 28 ayat (1) huruf b.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rencana” adalah rencana lokasi dan rencana teknis yang meliputi rencana jumlah dan jenis prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang ter-

integrasi dengan perumahan yang sudah ada serta lingkungan hunian lainnya.

Yang dimaksud dengan “rancangan” adalah desain teknis untuk mewujudkan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usaha secara terbatas” adalah kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian.

Yang dimaksud dengan “kegiatan usaha yang tidak membahayakan fungsi hunian” adalah kegiatan usaha yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian.

Yang dimaksud dengan “kegiatan yang tidak mengganggu fungsi hunian” adalah kegiatan yang tidak menimbulkan penurunan kenyamanan hunian dari penciuman, suara, suhu/asap, sampah yang ditimbulkan dan sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “orang asing” adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 53⁸

Ayat (1)

Pengendalian perumahan dimaksudkan untuk menjaga dan meningkatkan kualitas perumahan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, sekaligus mencegah terjadinya penurunan kualitas dan terjadinya pemanfaatan yang tidak sesuai.

Ayat (2)

Huruf a

Perizinan berusaha diberikan kepada pelaku usaha, sedangkan Persetujuan diberikan kepada non Pelaku Usaha.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “penertiban” adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunan dan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “penataan” adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan” adalah rencana pembangunan tahunan, rencana program jangka menengah, dan rencana program jangka panjang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang termasuk perolehan rumah dapat berupa pemilikan rumah, perbaikan rumah, dan sewa beli rumah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 55⁹

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pelaksanaan ketentuan ini hanya berlaku dalam kondisi normal, namun tidak berlaku dalam kondisi kahar, antara lain seperti: bencana alam, huru-hara, perang, dan pandemi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 56

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “tempat kegiatan yang mendukung” adalah bagian dari kawasan perkotaan dan kawasan perdesaaan guna mendukung perikehidupan dan penghidupan penghuni kawasan tersebut yang berupa aktivitas pelayanan jasa pemerintahan, aktivitas pelayanan jasa sosial, dan aktivitas ekonomi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan” adalah upaya untuk meminimalkan penggunaan sumber daya untuk menciptakan kondisi lingkungan hunian perkotaan secara lebih optimal, guna meningkatkan pelayanan perkotaan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “peningkatan pelayanan” adalah upaya yang harus dilakukan melalui penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan kebutuhan sehingga fungsi lingkungan hunian perkotaan dapat memadai.

Huruf c

Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum perkotaan dimaksudkan untuk menciptakan fungsi, baik lingkungan hunian yang telah ada maupun lingkungan hunian yang baru sehingga lebih baik dan dapat mendukung perikehidupan dan penghidupan setiap penghuni dalam lingkungan hunian yang sehat, aman, serasi, dan berkelanjutan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya” adalah pembatasan bagian-bagian dalam kawasan perkotaan yang dapat dikembangkan sebagai upaya peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan, dan bagian yang tidak dapat dikembangkan karena keterbatasan daya dukung lingkungan yang dimaksudkan untuk keselamatan penghuni kawasan perkotaan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh” adalah upaya penetapan fungsi sesuai dengan tata ruang.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan teratur” adalah tumbuh berkembangnya perumahan di lokasi yang tidak direncanakan untuk perumahan atau fungsi lain akibat perkembangan lingkungan hunian perkotaan yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan pertanian, baik yang dibutuhkan sebelum proses produksi, dalam proses produksi, maupun setelah proses produksi.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “efisiensi potensi lingkungan hunian perdesaan” adalah upaya untuk meminimalkan penggunaan sumber daya untuk menciptakan kondisi perdesaan secara lebih optimal.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan” adalah upaya mengembalikan atau memulihkan kondisi fisik dan non fisik kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan agar dapat berfungsi kembali sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis, seperti gempa bumi, akibat perang, tsunami dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan penurunan kualitas perumahan dan permukiman adalah proses menurunnya kondisi fisik, non fisik dan fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat mengganggu perikehidupan dan penghidupan penghuni dan sekitarnya.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rehabilitasi” adalah pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan atau lingkungan hunian perdesaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rekonstruksi” adalah pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan atau lingkungan hunian perdesaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sasaran utama menumbuhkan kegiatan perekonomian, sosial, dan budaya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peremajaan” adalah pembangunan kembali perumahan dan permukiman yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “tetap melindungi masyarakat penghuni di lokasi yang sama” bertujuan untuk memberikan jaminan hak bermukim dengan tanpa mengusir penghuni lama.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Cukup jelas.

Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

Huruf a

Pemberian insentif dimaksudkan untuk mendorong setiap orang agar memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya.

Huruf b

Pengenaan disinsentif dimaksudkan untuk mencegah pemanfaatan kawasan permukiman yang tidak sebagaimana mestinya oleh setiap orang.

Huruf c

Pengenaan sanksi dimaksudkan untuk mencegah dan melakukan tindakan sebagai akibat dari pemanfaatan kawasan permukiman yang tidak sebagaimana mestinya oleh setiap orang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemeliharaan dan perbaikan” ada-

lah upaya menjaga kondisi prasarana, sarana, dan utilitas umum secara terpadu dan terintegrasi melalui perawatan rutin dan pemeriksaan secara berkala agar dapat berfungsi secara memadai.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah proses menjaga/mempertahankan fungsi rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum termasuk memperbaiki jika terjadi kerusakan, yang dilakukan secara rutin.

Yang dimaksud dengan “pemeriksaan secara berkala” adalah proses memeriksa kondisi fisik rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam jangka tertentu sesuai dengan umur konstruksi, untuk mengetahui masih dapat fungsinya rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Yang dimaksud dengan “rehabilitasi atau pemugaran” adalah kegiatan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Prinsip kepastian bermukim dilaksanakan dengan cara menghindari penggusuran paksa yang tidak manusiawi, serta mengutamakan cara memandang tempat tinggal sebagai hak dasar.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pendampingan” adalah kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pembimbin-

gan, penyuluhan, dan bantuan teknis untuk mewujudkan kesadaran masyarakat dalam mencegah tumbuh berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Yang dimaksud dengan “pelayanan informasi” adalah kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pemberitaan hal-hal terkait upaya pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, meliputi rencana tata ruang, perizinan, standar perumahan dan permukiman.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan” adalah kesesuaian koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan dengan persyaratan yang ditetapkan oleh setiap daerah.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)

Lihat penjelasan Pasal 62 ayat (2) huruf c.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tempat tinggal” adalah tempat tinggal sementara yang disediakan bagi penghuni perumahan kumuh atau permukiman kumuh selama proses peremajaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “melibatkan peran masyarakat” adalah upaya mengikutsertakan masyarakat dalam proses peremajaan.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “difasilitasi oleh pemerintah daerah” adalah upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan perumahan, antara lain dalam bentuk pemberian pedoman, pelatihan/penyuluhan, serta pemberian kemudahan dan/atau bantuan.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah proses jual beli hak atas tanah kepada pembeli yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara karena pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 107¹⁰

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109¹¹

Cukup jelas.

Pasal 110

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “desain konsolidasi” adalah rancangan tentang penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Huruf d

Cukup jelas.

10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 111

Ayat (1)

Tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena pemilik tanah telah menyumbangkan sebagian hak atas tanahnya untuk Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 112

Ayat (1)

Kerja sama dengan badan hukum dimaksudkan untuk memberikan peluang bagi penggarap tanah negara atau pemegang hak atas tanah dapat bersama-sama meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prinsip kesetaraan” adalah persamaan kedudukan antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum yang bekerja sama dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” adalah notaris.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114¹²

Cukup jelas.

12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 115

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemanfaatan” adalah upaya memfungsikan tanah barang milik negara atau tanah barang milik daerah untuk kepentingan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

BAB IXA¹³

Cukup jelas

Pasal 118

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pembiayaan” adalah sistem yang mengatur pengeralahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 119

Huruf a

Cukup jelas.

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah atau bantuan, pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pembiayaan primer perumahan” adalah pembiayaan di sisi pasokan pada saat kredit atau pembiayaan pembangunan rumah, perumahan, permukiman dan lingkungan hunian diterbitkan; dan di sisi permintaan kredit atau pembiayaan perolehan rumah diterbitkan yang dilaksanakan oleh bank dan/atau lembaga keuangan bukan bank.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pembiayaan sekunder perumahan” adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada lembaga keuangan penerbit kredit dengan melakukan sekuritisasi. Sekuritisasi yaitu transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian aset keuangan dari lembaga keuangan penerbit kredit dan penerbitan efek beragun aset.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “dana masyarakat” adalah dana yang berasal dari masyarakat yang disimpan di lembaga keuangan dalam bentuk giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “dana tabungan perumahan” adalah simpanan yang dilakukan secara periodik dalam jangka waktu tertentu, yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati sesuai dengan perjanjian, dan digunakan untuk mendapatkan akses kredit atau pembiayaan untuk pembangunan dan perbaikan rumah, serta pemilikan rumah dari lembaga keuangan.

Apabila tabungan perumahan telah melembaga, dana APBN untuk pembiayaan murah jangka panjang dapat dihentikan.

Yang dimaksud dengan “hasil investasi” adalah hasil investasi atas kelebihan likuiditas pada instrumen investasi yang aman, berupa deposito dan surat utang negara.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “dana lainnya” adalah dana yang sah sesuai peraturan perundangan yang berasal dari selain butir a dan butir b, yang antara lain dapat berupa dana investor institusional (seperti perusahaan asuransi dan perusahaan pengelola dana pensiun) di pasar modal; dan dana APBN pos pembiayaan khusus untuk perumahan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “lembaga keuangan bukan bank” adalah lembaga keuangan yang mengelola tabungan perumahan seperti Bapertarum-PNS (Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan-PNS) dan tabungan perumahan untuk TNI/Polri.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pemanfaat atau pengguna” adalah MBR yang memperoleh kemudahan dan bantuan berupa pembiayaan perumahan.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kemudahan atau bantuan berupa skema pembiayaan” adalah kemudahan atau bantuan dalam mendapatkan akses kredit/pembiayaan, keterjangkauan pengembalian kredit/pembiayaan yang dikaitkan dengan skema pembiayaan melalui keringanan dalam uang muka dan/atau; suku bunga; dan/atau jangka waktu pengembalian.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemudahan atau bantuan berupa penjaminan atau asuransi” adalah kemudahan atau bantuan dalam mendapatkan akses kredit/pembiayaan yang dikaitkan dengan pengurangan potensi resiko kredit yang dihadapi lembaga keuangan dalam menerbitkan kredit/pembiayaan pemilikan rumah dan perbaikan rumah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “kemudahan atau bantuan berupa dana murah jangka panjang” adalah ketersediaan dana dengan suku bunga terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu sumber biaya berupa tabungan, giro, deposito dengan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang termasuk lembaga keuangan sebagai penyalur kredit atau pembiayaan antara lain berupa bank dan Perusahaan Pembiayaan.

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “sekuritisasi” adalah transformasi

aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara pembe-
lian aset keuangan dari kreditor asal dan penerbit efek be-
ragun aset.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 129

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “informasi” adalah pengetahuan tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang antara lain meliputi peraturan, kebijakan, program, kegiatan, informasi kebutuhan dan penyediaan rumah, serta sumber daya yang dapat diakses.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “manfaat” adalah keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat, dan pemanfaatan hasil pembangunan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “penggantian yang layak atas kerugian” adalah kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman” adalah pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam rangka mendorong peran masyarakat, forum pengembangan masyarakat dapat melakukan satu atau lebih fungsi dan tugas sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134¹⁴

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Yang dimaksud dengan “tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Daerah Sempadan Sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjual kaveling tanah matang tanpa rumah” adalah suatu kegiatan badan hukum yang dengan sengaja hanya memasarkan kaveling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih da-

hulu. Penjualan kaveling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Cukup jelas.

Pasal 150¹⁵

Cukup jelas.

Pasal 151¹⁶

Cukup jelas.

Pasal 152

Cukup jelas.

Pasal 153¹⁷

Cukup jelas.

15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

16 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 154
Cukup jelas.

Pasal 155
Cukup jelas.

Pasal 156
Cukup jelas.

Pasal 157
Cukup jelas.

Pasal 158
Cukup jelas.

Pasal 159
Cukup jelas.

Pasal 160
Cukup jelas.

Pasal 161
Cukup jelas.

Pasal 162
Cukup jelas.

Pasal 163
Cukup jelas.

Pasal 164
Cukup jelas.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Cukup jelas.

Pasal 167

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5188

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

UNDANG-
UNDANG NOMOR
20 TAHUN 2011
TENTANG
RUMAH SUSUN



**MATERI MUATAN DAN RUANG LINGKUP UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

BAB	BAGIAN	PARAGRAF	PASAL
BAB I	-	-	1
BAB II	-	-	2-4
BAB III	-	-	5-12
BAB IV	-	-	13-14
BAB V	Bagian Kesatu	-	15-21
	Bagian Kedua	-	22
	Bagian Ketiga	Paragraf 1	23-27
		Paragraf 2	28-34
		Paragraf 3	35-36
		Paragraf 4	37-38
	Bagian Keempat	-	39
	Bagian Kelima	-	40
	Bagian Keenam	-	41
	Bagian Ketujuh	-	42-44
BAB VI	Bagian Kesatu	-	45

		Bagian Kedua	Pemilikan Sarusun	-	-	46-49
		Bagian Ketiga	Pemanfaatan Rumah Susun	-	-	50-51
		Bagian Keempat	Pemanfaatan Sarusun	-	-	52
BAB VII	PENGLOLAAN			-	-	56-60
BAB VIII	PENINGKATAN KUALITAS			-	-	61-69
BAB IX	PENGENDALIAN			-	-	70-71
BAB X	KELEMBAGAAN	Bagian Kesatu	Badan Pelaksana	-	-	72-73
		Bagian Kedua	PPSRS	-	-	74-78
		Bagian Kesatu	Umum	-	-	79
BAB XI	TUGAS DAN WEWENANG	Bagian Kedua	Tugas	Paragraf 1	Pemerintah	80
				Paragraf 2	Pemerintah Provinsi	81
				Paragraf 3	Pemerintah Kabupaten/Kota	82
		Bagian ketiga	Wewenang	Paragraf 1	Pemerintah	83
				Paragraf 2	Pemerintah Provinsi	84
				Paragraf 3	Pemerintah Kabupaten/Kota	85
BAB XII	HAK DAN KEWAJIBAN	Bagian Keempat	Bantuan dan Kemudahan	-	-	86-88
		Bagian Kesatu	Hak	-	-	89
		Bagian Kedua	Kewajiban	-	-	90
BAB XIII	PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN	Bagian Kesatu	Umum	-	-	91
		Bagian Kedua	Pendanaan	-	-	92-93
		Bagian Ketiga	Sistem Pembiayaan	Paragraf 1	Umum	94
				Paragraf 2	Pemanfaatan Sumber Biaya	95

BAB XIV	PERAN MASYARAKAT	-	-	-	-	96
BAB XV	LARANGAN	-	-	-	-	97-104
BAB XVI	PENYELESAIAN SENGKETA	-	-	-	-	105-106
BAB XVII	SANKSI ADMINISTRATIF	-	-	-	-	107-108
BAB XVIII	KETENTUAN PIDANA	-	-	-	-	109-117
BAB XIX	KETENTUAN PENUTUP	-	-	-	-	118-120



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG
RUMAH SUSUN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan;

- d. bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- e. bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Rumah Susun;

Mengingat : 1. Pasal 20, Pasal 21, dan Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

Dengan Persetujuan
Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA

MEMUTUSKAN:
Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG
RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal 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.
2. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
3. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetap-

kan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
7. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
9. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
10. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
11. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
12. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP 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 pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
13. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya

beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

14. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
16. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
17. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
18. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
19. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
20. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
21. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
22. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
23. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;

- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghuni-an, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pasal 4

Lingkup pengaturan undang-undang ini meliputi:

- a. pembinaan;
- b. perencanaan;
- c. pembangunan;
- d. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- e. pengelolaan;
- f. peningkatan kualitas;
- g. pengendalian;
- h. kelembagaan;
- i. tugas dan wewenang;
- j. hak dan kewajiban;
- k. pendanaan dan sistem pembiayaan; dan
- l. peran masyarakat.

BAB III PEMBINAAN

Pasal 5

- (1) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan pada tingkat nasional menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

Pasal 8

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. pembangunan;
- b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- c. pengelolaan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. kelembagaan; dan
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pasal 9

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 10

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun secara nasional untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. koordinasi penyelenggaraan rumah susun;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur, dan kriteria;
 - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
 - d. pendidikan dan pelatihan;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem dan layanan informasi dan komunikasi; dan
 - g. pemberdayaan pemangku kepentingan rumah susun.

- (2) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
- (3) Pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan tujuan:
 - a. mendorong pembangunan rumah susun dengan memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, rekayasa konstruksi, dan rancang bangun yang tepat-guna serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan yang aman bagi kesehatan;
 - b. mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan nasional dan memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan gempa;
 - c. mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga; dan
 - d. mendorong pewujudan dan pelestarian nilai-nilai wawasan nusantara atau budaya nasional dalam pembangunan rumah susun.

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IV PERENCANAAN

Pasal 13

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan

yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (4) Dalam hal daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, gubernur atau bupati/walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (5) Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 14

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan:
 - a. kepadatan bangunan;
 - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - c. rencana rinci tata ruang;
 - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;
 - h. konsep hunian berimbang; dan
 - i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.
- (2) Pedoman perencanaan pembangunan rumah susun diatur dengan peraturan Menteri.

BAB V

PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 16¹

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dalam 1 (satu) lokasi kawasan rumah susun komersial pembangunan rumah susun umum dapat dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota yang sama.
- (4) Kewajiban menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah susun umum.
- (5) Pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

¹ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 17

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Pasal 18

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilakukan den-

gan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.

- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.

- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

Bagian Kedua
Penyediaan Tanah

Pasal 22

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun 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 pemegang hak atas tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 23

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24²

- (1) Standar pembangunan rumah susun meliputi
 - a. persyaratan administratif;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 25

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
- c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pasal 26³

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/wali kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26 diatur dengan peraturan pemerintah.

Paragraf 2

Persyaratan Administratif

Pasal 28⁴

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja
 4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- a. status hak atas tanah; dan
- b. Persetujuan Bangunan Gedung.

Pasal 29⁵

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan Perizinan Berusaha dari bupati/wali kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan Perizinan Berusaha dari Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai rencana fungsi dan pemanfaatan pembangunan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 30⁶

Dihapus.

Pasal 31⁷

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) harus memenuhi Perizinan Berusaha dari bupati/wali kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Perizinan Berusaha

5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

dari Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

- (3) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.

Pasal 32⁸

Ketentuan lebih lanjut mengenai Perizinan Berusaha terkait rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 33⁹

Dihapus.

Pasal 34

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Paragraf 3
Persyaratan Teknis

Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

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

Pasal 36

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4
Persyaratan Ekologis

Pasal 37

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 38

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 39¹⁰

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Persetujuan Bangunan Gedung sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 40¹¹

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bagian Keenam Pembangunan Melalui Penanaman Modal Asing

Pasal 41

Pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Pasal 43¹²

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 44

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

BAB VI

PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Sarusun

Pasal 45

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.

12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa- beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Bagian Kedua Pemilikan Sarusun

Pasal 46

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 47

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan 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 sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; atau
- b. campuran.

Pasal 51

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 52

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 53

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 54¹³

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan; atau
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Presiden.

Pasal 55

- (1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

BAB VII PENGELOLAAN

Pasal 56¹⁴

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan pertizinan Berusaha dari bupati/wali kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan perizinan Berusaha dari Gubernur sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.

14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

Pasal 58

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 59

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.

BAB VIII PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 61

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 62

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 63

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 64

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Pasal 65

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:

- a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 66

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 67¹⁵

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 68

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 69

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB IX PENGENDALIAN

Pasal 70

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 71

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB X

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu Badan Pelaksana

Pasal 72¹⁶

Dihapus.

Pasal 73¹⁷

Dihapus.

Bagian Kedua PPPSRS

Pasal 74

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 75

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.

16 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 77

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pasal 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI **TUGAS DAN WEWENANG**

Bagian Kesatu Umum

Pasal 79

- (1) Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangan masing-masing.

Bagian Kedua

Tugas

Paragraf 1

Pemerintah

Pasal 80

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat nasional;
- c. menyelenggarakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat nasional;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi pelaksanaan kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan rumah susun sebagai bagian dari permukiman pada tingkat nasional;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- f. menyusun dan menetapkan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat nasional;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk

mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;

- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. menyelenggarakan penyusunan kebijakan nasional tentang pen-dayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 81

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada perencanaan nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat provinsi;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan hunian rumah susun sebagai bagian dari kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat provinsi;

- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun di kabupaten/kota pada wilayah provinsi;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. melaksanakan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan nasional; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 82

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Bagian ketiga

Wewenang

Paragraf 1

Pemerintah

Pasal 83

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun;

- c. mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- d. mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- e. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- f. memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- h. menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat nasional.

Paragraf 2

Pemerintah Provinsi

Pasal 84

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;

- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi, antara pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- h. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- i. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 85

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;

- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

Bagian Keempat Bantuan dan Kemudahan

Pasal 86

Pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR.

Pasal 87

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya.

Pasal 88

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insenti perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;
 - b. keringanan biaya sewa sarusun;
 - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi sarusun.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB XII

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 89

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:
- a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
 - e. membangun rumah susun;
 - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
 - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;

- h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 90

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIII PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 91

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua Pendanaan

Pasal 92

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan rumah susun umum, rumah susun khusus, serta rumah susun negara; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Bagian Ketiga Sistem Pembiayaan

Paragraf 1 Umum

Pasal 94

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 95

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf c digunakan untuk:

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau
- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV PERAN MASYARAKAT

Pasal 96

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat
- (6) Dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam

penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Menteri.

BAB XV

LARANGAN

Pasal 97

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2).

Pasal 98

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2).

Pasal 99

Setiap orang dilarang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 100

Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 101

- (1) Setiap orang dilarang:
 - a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Pasal 102

Setiap pejabat dilarang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 103

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2).

Pasal 104

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1), Pasal 62, Pasal 64, dan Pasal 65.

BAB XVI

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 105

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggu-

gat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 106

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah atau instansi terkait.

BAB XVII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 107¹⁸

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1), Pasal 98

Pasal 108¹⁹

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa:

18 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

19 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - f. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - g. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - h. perintah pembongkaran bangunan rumah SLISLIN;
 - i. denda administratif; dan/atau
 - j. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan.

BAB XVIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 109

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Pasal 110²⁰

Dihapus.

20 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 111

- (1) Setiap orang yang:
- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
 - b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
 - c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
 - d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun
 - e. dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 112²¹

Dihapus.

Pasal 113²²

Setiap orang yang:

- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
- b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 1 menimbulkan korban terhadap manusia atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

21 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

22 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 114²³

Setiap pejabat yang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan Persetujuan Bangunan Gedung rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 115

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 116

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pasal 117²⁴

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109, Pasal 111, Pasal 11S atau pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan Perizinan Berusaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

23 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

24 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

BAB XIX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 118

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

Pasal 119²⁵

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109, Pasal 111, Pasal 11S atau pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana
- (2) denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (3) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan Perizinan Berusaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

Pasal 120

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

²⁵ Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 10 November 2011
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 10 November 2011
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AMIR SYAMSUDIN
LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2011
NOMOR 108

**PENJELASAN
UNDANG-
UNDANG NOMOR
20 TAHUN 2011
TENTANG
RUMAH SUSUN**



PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, undang-undang tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyeleng-

garaan rumah susun.

Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan ketertaturan.

Dalam undang-undang ini penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Undang-Undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan yang diberikan tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.

Hal mendasar yang diatur dalam Undang-Undang ini, antara lain, mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepeng-

hunian atas sarusun bagi MBR; adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus; pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi MBR; serta perlindungan konsumen.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar- besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf m

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pembangunan rumah susun mengacu rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan zonasinya.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16¹
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “dicatatkan di kantor pertanahan” adalah dicatat pada buku tanah dan pada sertifikat hak atas tanah.

1 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “konsolidasi tanah” adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan rumah susun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah. Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24²

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

2 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 26³
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28⁴
Cukup jelas.

Pasal 29⁵
Cukup jelas.

Pasal 30⁶
Dihapus.

Pasal 31⁷
Cukup jelas.

Pasal 32⁸
Cukup jelas.

Pasal 33⁹
Dihapus.

Pasal 34
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “koefisien lantai bangunan” adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

3 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

4 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

5 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

6 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

7 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

8 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

9 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Yang dimaksud dengan “koefisien dasar bangunan” adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, termasuk ketinggian bangunan gedung pada suatu lokasi sesuai dengan ketentuan tata ruang yang diatur oleh pemerintah daerah melalui rencana tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan keselamatan” adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

“Persyaratan kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan rumah susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39¹⁰

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan rumah susun” adalah satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

10 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 40¹¹

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman rrmrlm, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas.

11 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.

Huruf d

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43¹²

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

12 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 45
Cukup jelas.

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54¹³
Cukup jelas.

13 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 55

Ayat (1)

Penyewa secara perseorangan atau kelompok adalah pejabat atau pegawai negeri atau orang yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 56¹⁴

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemeliharaan” adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “proporsional” adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

14 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67¹⁵

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun” adalah SHM sarusun, SKBG sarusun, atau perjanjian tertulis sewa atau pinjam pakai.

Ayat (5)

Cukup jelas.

15 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 72¹⁶

Dihapus.

Pasal 73¹⁷

Dihapus.

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

16 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

17 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Cukup jelas.

Pasal 83
Cukup jelas.

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pembiayaan” adalah sistem yang mengatur pengeralahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 92

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah, bantuan, atau pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), daerah sempadan sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107¹⁸

Cukup jelas.

Pasal 108¹⁹

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110²⁰

Dihapus.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112²¹

Dihapus.

Pasal 113²²

Cukup jelas.

18 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

19 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

20 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

21 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

22 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 114²³

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117²⁴

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5252

23 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

24 Perubahan Undang-Undang Cipta Kerja

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:

- a. peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha;
- b. peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pkerja;
- c. kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan Koperasi dan UMK-M; dan
- d. 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:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
3. 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.