

Undang Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang : Perumahan dan Pemukiman

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 4 TAHUN 1992 (4/1992)
Tanggal : 10 MARET 1992 (JAKARTA)
Sumber : LN 1992/23; TLN NO. 3469

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang:

- a. bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan tersebut bagi setiap keluarga Indonesia, pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan;
- c. bahwa peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d. bahwa Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962

Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan keadaan, dan oleh karenanya dipandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan mengenai perumahan dan permukiman dalam Undang-undang yang baru;

Mengingat:

Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 27 ayat (2), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;

4. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur;
5. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
6. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya;
7. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan;
8. Kawasan siap bangun adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruang lingkungannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Lingkungan siap bangun adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang;
10. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan;
11. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah Daerah Tingkat II, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tataruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 2

- (1) Lingkup pengaturan Undang-undang ini meliputi penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan maupun di daerah perdesaan, yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi.
- (2) Lingkup pengaturan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang menyangkut penataan perumahan meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaan, dan pemanfaatannya, sedangkan yang menyangkut penataan permukiman meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan, dan pemanfaatannya.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 3

Penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup.

Pasal 4

Penataan perumahan dan permukiman bertujuan Untuk:

- a. memenuhi ikebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial , budaya, dan bidang-bidang lain.

BAB III PERUMAHAN

Pasal 5

- (1) Setiap warganegara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (2) Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperanserta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 6

- (1) Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Pasal 7

- (1) Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib:
 - a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
 - b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
 - c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 8

Setiap pemilik rumah atau yang dikuasakannya wajib:

- a. memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal atau hunian;
- b. mengelola dan memelihara rumah sebagaimana mestinya.

Pasal 9

Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 10

Penghunian, pengelolaan dan pengalihan status dan hak atas rumah yang dikuasai Negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pendataan rumah untuk menyusun kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman.
- (2) Tata cara pendataan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 12

- (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa-menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa.
- (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (4) Pihak penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.
- (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.
- (6) Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini.

- (7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 13

- (1) Pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 14

Sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan utang.
- (2)
 - a. Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Pembebanan hipotek atas rumah beserta tanah yang haknya dimiliki pihak yang sama dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16

- (1) Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta otentik.

Pasal 17

Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV PERMUKIMAN

Pasal 18

- (1) Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditujukan untuk:
 - a. menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;
 - b. mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya.
- (3) Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan.

Pasal 19

- (1) Untuk mewujudkan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, pemerintah daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan siap bangun.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi penyediaan :
 - a. rencana tata ruang yang rinci;
 - b. data mengenai luas, batas, dan pemilikan tanah;
 - c. jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.
- (3) Program pembangunan daerah dan program pembangunan sektor mengenai prasarana, sarana lingkungan, dan utilitas umum sebagian diarahkan untuk mendukung terwujudnya kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 20

- (1) Pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh badan usaha milik negara dan/atau badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi untuk itu.
- (3) Pembentukan badan lain serta penunjukan badan usaha milik negara dan/atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Dalam menyelenggarakan pengelolaan kawasan siap bangun, badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) dapat bekerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi, dan badan-badan usaha swasta di bidang pembangunan perumahan.
- (5) Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (6) Persyaratan dan tatacara kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Penyelenggaraan pengelolaan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 22

- (1) Diwilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun Pemerintah memberikan penyuluhan dan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah sehingga bersedia dan mampu

- melakukan konsolidasi tanah data rangka penyediaan kaveling tanah matang.
- (2) Pelepasan hak atas tanah di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan pemilik tanah yang bersangkutan.
 - (3) Pelepasan hak atas tanah di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan hasil konsolidasi tanah oleh masyarakat pemilik tanah, hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik hak atas tanah.
 - (4) Pelepasan hak atas tanah di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang belum berwujud kaveling tanah matang, hanya dapat dilakukan kepada Pemerintah melalui badan-badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
 - (5) Tata cara pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 23

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dilakukan hanya di kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

Pasal 24

Dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan pada Pasal 7, badan usaha di bidang pembangunan perumahan wajib:

- a. melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;
- b. membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau disekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. melakukan penghijauan lingkungan;
- f. menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;

- g. membangun rumah.

Pasal 25

- (1) Pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 7, dapat dilakukan secara bertahap yang meliputi kegiatan-kegiatan:
 - a. pematangan tanah;
 - b. penataan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah;
 - c. penyediaan prasarana lingkungan;
 - d. penghijauan lingkungan;
 - e. pengadaan tanah untuk sarana lingkungan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud data ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 26

- (1) Badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 24, sesuai dengan kebutuhan setempat, badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah.
- (3) Kaveling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah, dan besar hasil upaya konsolidasi tanah milik masyarakat dapat diperjual belikan tanpa rumah.

Pasal 27

- (1) Pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta, melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.
- (2) Peningkatan kualitas permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kegiatan-kegiatan:
 - a. perbaikan atau pemugaran;
 - b. peremajaan;
 - c. pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.

- (3) Penyelenggaraan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 28

- (1) Pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lingkungan permukiman sebagai permukiman kumuh yang tidak layak huni.
- (2) Pemerintah daerah bersama-sama masyarakat mengupayakan langkah-langkah pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat penghuni.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 29

- (1) Setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan secara perseorangan atau dalam bentuk usaha bersama.

BAB VI PEMBINAAN

Pasal 30

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan di bidang perumahan dan permukiman dalam bentuk pengaturan dan pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian.
- (2) Pemerintah melakukan pembinaan badan usaha di bidang perumahan dan permukiman.

- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 32

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan:
 - a. penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tatacara penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara dan tatacara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 33

- (1) Untuk memberikan bantuan dana/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah, Pemerintah melakukan upaya pemupukan dana.
- (2) Bantuan dan/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan.

Pasal 34

Pemerintah memberikan pembinaan agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman selalu memanfaatkan teknik dan teknologi, industri bahan bangunan, jasa konstruksi, rekayasa dan rancang bangun yang tepat guna dan serasi dengan lingkungan.

Pasal 35

- (1) Pemerintah dapat menyerahkan sebagian urusan di bidang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII KETENTUAN PIDANA

Pasal 36

- (1) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal (7), ayat (1), Pasal 24, dan Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (4) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Pasal 37

Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan harga tertinggi sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 38

Penerapan ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 tidak menghilangkan kewajibannya untuk tetap memenuhi ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 39

Jika kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak dipenuhi oleh suatu badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, maka izin usaha badan tersebut dicabut.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, semua peraturan pelaksanaan di bidang perumahan dan permukiman yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini atau belum diganti atau diubah berdasarkan Undang-undang ini.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 261 1) dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 42

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan penerapannya diatur dengan Peraturan Pemerintah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak Undang-undang ini diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 10 Maret 1992
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 10 Maret 1992
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1992 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakikatnya 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.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sistem penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman harus diganti secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat. Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar supaya penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Untuk mewujudkan perumahan dan permukiman dalam rangka memenuhi kebutuhan jangka pendek, menengah, dan panjang dan sesuai dengan rencana tata ruang, suatu wilayah permukiman ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang dilengkapi jaringan prasarana primer dan sekunder lingkungan.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman mendorong dan memperkuat demokrasi ekonomi serta memberikan kesempatan yang sama dan saling menunjang antara badan usaha negara, koperasi, dan swasta berdasarkan asas kekeluargaan.

Pembangunan di bidang perumahan dan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta.

Di samping usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolannya.

Sejalan dengan peran serta masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan permukiman, Pemerintah mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk melakukan pembinaan dalam wujud pengaturan dan pembimbingan, pendidikan dan pelatihan, pemberian bantuan dan kemudahan, 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 serta peraturan perundang-undangan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menjamin perlindungan hak-hak atas tanah yang dimiliki pemilik tanah, dalam pelepasan hak atas tanah didasarkan pada asas kesepakatan, memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman untuk terjaminnya kepastian dan ketertiban hukum tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah memberikan landasan bagi pembangunan perumahan dan permukiman yang pada hakikatnya sangat kompleks dan bersifat multidimensional serta multisektoral, perlu ditangani secara terpadu melalui koordinasi yang berjenjang di setiap tingkat pemerintahan serta harus sesuai dengan tata ruang.

Di samping itu, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974, juga memberikan landasan bagi pembinaan perangkat kelembagaan di daerah dalam rangka penyerahan urusan pemerintahan di daerah dengan pelaksanaan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab dengan titik berat pada daerah tingkat II.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, memberikan landasan bagi pembinaan penyuluhan kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah perdesaan dalam rangka mendorong dan menggerakkan usaha bersama masyarakat secara swadaya.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup memberikan landasan bagi kewajiban melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan perumahan dan permukiman, sejalan dengan kewajiban setiap orang atau badan yang melakukan kegiatan pembangunan rumah atau perumahan untuk memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif.

Guna menjawab tuntutan kebutuhan perumahan dan permukiman pada masa kini dan masa yang akan datang, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai. Sehubungan dengan itu, maka dipandang perlu untuk mengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tersebut dengan Undang-undang baru tentang Perumahan dan Permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Angka 2

Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas. Penataan ruang dan kelengkapan prasarana dan sarana lingkungan dan sebagainya, dimaksudkan agar lingkungan tersebut akan merupakan lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta dapat berfungsi sebagaimana diharapkan.

Angka 3

Permukiman yang dimaksud dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Angka 4

Satuan lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

Angka 5

Sarana dasar yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah:

1. jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
2. jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
3. jaringan saluran air hujan untuk pematusan (drainase) dan pencegahan banjir setempat.

Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

Angka 6

Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman, dan pertamanan.

Angka 7

Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat.

Angka 8

Yang dimaksud dengan jaringan primer prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun adalah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dan kawasan yang lain.

Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu-satuan lingkungan permukiman.

Dengan adanya jaringan primer dan jaringan sekunder maka dapat terbentuk suatu sistem jaringan prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun secara hierarkis berjenjang.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah perkotaan perlu dibakukan, selain untuk menghemat dalam investasi prasarana lingkungan juga untuk mencegah penggunaan di bawah standar atau melampaui standar melalui penerapan persyaratan pembakuan dan penetapan pola rencana tata ruang.

Angka 11

Pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan sendiri oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah, dapat dilaksanakan dengan dana yang lebih kecil dari pada yang dilakukan oleh badan usaha di bidang perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraannya dilakukan oleh usaha bersama masyarakat secara swadaya dengan bimbingan pemerintah daerah serta dapat melibatkan kelompok profesi dan kelompok minat di dalam masyarakat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 2

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah dan perumahan, baik di dalam maupun di luar kawasan atau lingkungan permukiman, dan mencegah adanya anggapan bahwa tidak ada rumah dan perumahan selain yang berada di kawasan atau di lingkungan permukiman.

Rumah dan perumahan yang berada di luar kawasan atau lingkungan permukiman, misalnya rumah dan perumahan di dalam kawasan industri, kawasan pariwisata, serta rumah-rumah yang letaknya terpencar-pencar dan tidak membentuk suatu lingkungan permukiman.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 3

Asas manfaat memberikan landasan agar pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang menggunakan berbagai sumber daya yang terbatas dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Asas adil dan merata memberikan landasan agar hasil-hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dinikmati secara adil dan merata oleh seluruh rakyat.

Asas kebersamaan dan kekeluargaan memberikan landasan agar golongan masyarakat yang kuat membantu golongan masyarakat yang lemah dan mencegah terjadinya lingkungan permukiman yang eksklusif.

Asas kepercayaan kepada diri sendiri memberikan landasan agar segala usaha dan kegiatan dalam pembangunan perumahan dan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangkitkan kepercayaan akan kemampuan dan kekuatan sendiri.

Asas keterjangkauan memberikan landasan agar hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Asas kelestarian lingkungan hidup memberikan landasan untuk menunjang pembangunan berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Pasal 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Bidang-bidang lain adalah bidang yang antara lain dapat mendukung ketertiban kehidupan masyarakat dan stabilitas nasional yang dinamis.

Pasal 5

Ayat (1)

Pemenuhan hak warga negara tersebut dapat dilakukan dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai ataupun angsuran, hibah dan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menempati atau menikmati rumah merupakan pemenuhan hak sebelum dapat memiliki rumah sendiri.

Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuniannya.

Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, pemilikan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana serta sarana lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperjelas hubungan status rumah dan tanah.

Hal ini diperlukan untuk mewujudkan ketertiban, dan ketenteraman baik dalam pembangunan rumah maupun dalam pemanfaatannya.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis dimaksud memuat ketentuan mengenai:

- a. hak dan kewajiban pihak yang membangun rumah dan pihak yang memiliki hak atas tanah;
- b. jangka waktu pemanfaatan tanah dan penguasaan rumah oleh pihak yang membangun rumah atau yang dikuasakannya.

Dengan demikian dapat dicegah hal-hal yang memungkinkan dikuasai atau digunakannya tanah oleh bukan pemilik hak atas tanah

tanpa batas waktu dan penyimpangan dari peraturan perundang-undangan di bidang agraria.

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan membangun rumah atau perumahan termasuk membangun baru, memugar, memperluas rumah atau perumahan, dengan mempertimbangkan faktor-faktor setempat mengenai keadaan fisik, ekonomi, sosial dan budaya serta keterjangkauan masyarakat, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan.

Pengertian setiap orang atau badan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia serta warga negara asing penduduk Indonesia dan badan asing yang berkedudukan di Indonesia, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dibenarkan untuk membangun rumah atau perumahan.

Untuk mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, maka pembangunan rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif serta wajib melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan.

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya. Persyaratan ekologis 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.

Persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Pemantauan lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama pelaksanaan pembangunan rumah atau perumahan, sedangkan pengelolaan lingkungan bertujuan untuk dapat mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah atau perumahan.

Rencana pemantauan dan pengelolaan lingkungan disusun dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan tingkatan dampak yang timbul sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 8

Kewajiban ini ditekankan untuk mewujudkan pemanfaatan rumah sesuai dengan fungsinya yang utama sebagai tempat tinggal atau hunian dan pembinaan keluarga dan tidak untuk keperluan lain.

Pemanfaatan dan penggunaan untuk keperluan lain yang berbeda dengan fungsi utama rumah, perlu dicegah agar tidak menimbulkan gangguan bagi lingkungan dan tidak melanggar peraturan yang berlaku.

Kewajiban pengelolaan dan pemeliharaan diarahkan untuk menjaga keselarasan dengan lingkungan dan sekaligus dimaksudkan untuk mewujudkan ketertiban pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 9

Pembangunan perumahan oleh Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan khusus antara lain transmigrasi, pemukiman kembali korban bencana dan permukiman yang terpencar-pencar. Yang termasuk kebutuhan khusus tersebut adalah pembangunan rumah dinas, sedangkan pembangunan perumahan oleh badan-badan sosial atau keagamaan antara lain untuk menampung orang lanjut usia (jompo), dan yatim piatu.

Pasal 10

Peraturan Pemerintah ini sekaligus dimaksudkan untuk mengganti peraturan mengenai perumahan yang dikuasai negara yang berlaku selama ini, yaitu *Burgelijke Woning Regeling* (Stbl. 1934 Nomor 147 jo Stbl. 1949 Nomor 338).

Pasal 11

Ayat (1)

Penyusunan kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman yang meliputi penataan dan pengelolaan serta ketertiban penyelenggaraannya memerlukan data yang bersifat rinci, menyeluruh, dan dilaksanakan secara berkala.

Data rumah tersebut meliputi berbagai hal mengenai rumah dan perumahan antara lain aspek lokasi, kondisi, status rumah dan tanah, sarana dan prasarannya.

Data mengenai setiap unit rumah dapat dimanfaatkan dalam mewujudkan ketertiban penataan dan pengelolaan rumah, antara lain, bilamana diperlukan oleh masyarakat dapat dibuat tanda bukti pemilikan rumah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik, dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.

Ayat (2)

Penghunian meliputi pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsi utama rumah sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, serta tidak untuk keperluan lain.

Yang dimaksud penghunian dengan cara bukan sewa-menyewa antara lain meliputi:

- a. penghunian rumah instansi;
- b. penghunian dengan cara menumpang;
- c. penghunian sementara.

Ayat (3)

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

- a. besarnya harga sewa;
- b. batas waktu sewa-menyewa;
- c. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah.

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai:

- a. batas waktu penghunian;
- b. hak dan kewajiban pemilik dan penghuni rumah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin ketertiban dalam pemanfaatan rumah dan mempercepat pengosongan rumah sewa yang dihuni tanpa hak agar pemilik rumah terlindungi haknya. Hal tersebut akan menciptakan iklim yang dapat mendorong masyarakat untuk membangun rumah sewa.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Pengendalian harga sewa oleh Pemerintah dimaksudkan agar dapat diwujudkan asas keterjangkauan.

Di dalam ketentuan ini yang dimaksud dengan kemudahan adalah bantuan Pemerintah antara lain, berupa kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan.

Besarnya harga sewa rumah yang dibangun dengan tidak memperoleh kemudahan dan bantuan Pemerintah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 14

Sengketa mengenai pemanfaatan rumah yang dimaksud adalah yang terjadi selama masa berlakunya perjanjian antara pemilik dan penghuni rumah. Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang antara lain di dalam Pasal 10 dinyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara, maka penyelesaian sengketa tersebut disesuaikan dengan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970.

Pasal 15

Ayat (1)

Pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah, dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumah beserta tanahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat yang berwenang.

Pasal 17

Peralihan hak milik yang dimaksud, dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pasal 18

Ayat (1)

Pembangunan rumah, perumahan, dan permukiman diarahkan dalam kawasan permukiman skala besar dengan perencanaan yang menyeluruh dan terpadu, yang pelaksanaannya secara bertahap untuk memenuhi kebutuhan permukiman jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

Luas permukiman skala besar disesuaikan dengan lokasi dan besarnya kota, jumlah penduduk, jumlah unit rumah, dan luas kawasan permukiman.

Ayat (2)

Dengan kawasan permukiman skala besar yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman memungkinkan

Huruf a

1. penataan tanah dan ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dalam berbagai bentuk dan ukuran, serta sarana lingkungan secara serasi dan seimbang;
2. penataan jaringan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan secara terencana dan teratur dengan hierarki yang berjenjang, yaitu:
 - 1) di daerah perkotaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan perkotaan yang selamat, aman, cepat, lancar, tertib, teratur, dan massal dengan sistem jaringan jalan lingkungan yang menampung jasa berbagai moda angkutan berkecepatan sedang untuk mobilitas manusia dan/atau angkutan barang;
 - 2) di daerah pedesaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan antar desa dengan sistem jaringan jalan angkutan intra desa.

Huruf b

Integrasi lingkungan permukiman yang sudah ada ke dalam lingkungan baru berskala besar dimaksudkan untuk mencegah terjadinya lingkungan yang tidak serasi atau yang eksklusif,

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan wilayah bukan perkotaan adalah wilayah yang meliputi kawasan perdesaan dan kawasan yang mempunyai fungsi tertentu yang berada di kawasan budidaya, seperti antara lain kawasan industri dan kawasan pariwisata.

Pasal 19

Ayat (1)

Penetapan kawasan siap bangun dimaksud agar pada jangka waktu tertentu mendapat perhatian sesuai dengan skala prioritas dalam pelaksanaan investasi prasarana dan sarana lingkungan permukiman.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan terdiri atas jaringan jalan untuk memperlancar hubungan antar lingkungan, saluran pembuangan air hujan untuk melakukan pematuan (drainase), dan saluran pembuangan air limbah untuk kesehatan lingkungan, dalam kawasan siap bangun.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pengelolaan kawasan siap bangun yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan pada hakikatnya mengubah fungsi dan nilai

tanah sehingga menyebabkan harga tanah yang tinggi di luar kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

Agar memungkinkan menyerap kembali kenaikan nilai tanah tersebut untuk memulihkan biaya investasi berbagai prasarana dan sarana lingkungan dan memberikan subsidi silang kepada masyarakat berpenghasilan rendah, maka pengelolaan kawasan siap bangun dilakukan oleh Pemerintah.

Ayat (2)

Mengingat sifat dan fungsinya, sudah selayaknya penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun dilakukan oleh badan usaha milik negara (BUMN).

Pemerintah dapat membentuk dan/atau menunjuk badan lain di pusat dan di daerah (badan usaha milik daerah).

Badan usaha milik negara atau badan-badan lain tersebut dalam menyelenggarakan usahanya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan kemanfaatan umum dan tidak semata-mata untuk mencari keuntungan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Dalam rangka meningkatkan peran serta usaha negara, koperasi dan swasta dalam penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun, badan usaha milik negara atau badan lain dapat mengikutsertakan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi dan badan usaha swasta yang berusaha di bidang pembangunan perumahan.

Dalam rangka meningkatkan kemampuan penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun, Pemerintah dapat membantu badan usaha milik negara atau badan lain dengan pemanfaatan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang dapat digunakan untuk pembangunan perumahan dan permukiman.

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa dalam kerja sama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi dan badan usaha swasta yang berusaha di bidang pembangunan perumahan, wewenang dan tanggung jawab pengelolaan kawasan siap bangun tetap ditangan badan usaha milik negara atau badan lain yang ditugasi untuk itu.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 21

- Ayat (1)
Cukup jelas
- Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 22

- Ayat (1)
Agar masyarakat pemilik tanah terdorong dan bersedia menjalankan konsolidasi tanah, Pemerintah dapat memberikan bantuan berupa pembangunan jaringan prasarana lingkungan serta kemudahan berupa rencana detail, dan berbagai perizinan yang diperlukan.

- Ayat (2)
Cukup jelas

- Ayat (3)
Ketentuan ini dimaksudkan agar tanah-tanah tersebut yang telah dilepaskan haknya menjadi tanah negara digunakan untuk penyediaan tanah bagi pembangunan lingkungan siap bangun. Peningkatan nilai tanah karena pembangunan prasarana dan sarana lingkungan yang dilakukan Pemerintah dimanfaatkan untuk memulihkan biaya investasi jaringan prasarana dan sarana lingkungan serta untuk memberikan subsidi silang bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah yang perlu mendapat bantuan dan kemudahan.

Masyarakat pemilik tanah di kawasan siap bangun yang melepaskan hak atas tanahnya mempunyai hak untuk memiliki saham usaha dari badan usaha pembangunan di bidang perumahan, sedangkan yang tidak bersedia melepaskan haknya hendaknya dapat melakukan konsolidasi tanah.

- Ayat (4)
Cukup jelas
- Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 23

Ketentuan ini dimaksudkan agar pembangunan perumahan dilakukan secara terkonsentrasi di dalam kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri sehingga memudahkan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan. Pembangunan rumah atau perumahan oleh perseorangan, atau usaha bersama dapat dilakukan di kawasan siap bangun, di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri atau di luarnya sejauh sesuai

dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.

Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan pembangunan rumah atau perumahan baru di lokasi yang masih kosong di lingkungan perumahan yang sudah ada, baik oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan, usaha bersama maupun perseorangan pemilik tanah.

Yang dimaksud dengan usaha bersama adalah usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah untuk mencapai tujuan bersama secara swadaya dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama yang tidak berbentuk badan usaha.

Pasal 24

Kewajiban seperti ini dimaksudkan agar badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melaksanakan pembangunan lingkungan siap bangun berdasarkan urutan tahapan yang telah ditentukan.

Yang dimaksud dengan pemilikan adalah pemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, misalnya hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai.

Pasal 25

Ayat (1)

Kegiatan pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah yang dilakukan secara bertahap merupakan kemudahan yang dapat meringankan beban masyarakat dalam melakukan penataan lingkungan huniannya secara dini.

Melalui konsolidasi tanah yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dimaksudkan juga untuk mencegah adanya lingkungan perumahan yang tidak mengalami penataan ruang dan penyediaan prasarana lingkungan sehingga terwujud lingkungan hunian yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Dengan ketentuan ini, pada dasarnya badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melakukan usahanya harus menjual kaveling beserta rumahnya.

Ayat (2)

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Ayat (3)

Kaveling tanah matang hasil konsolidasi tanah masyarakat merupakan milik masyarakat sendiri, oleh karena itu para pemilik tanah mempunyai kebebasan untuk memperjualbelikannya baik dengan rumah maupun tanpa rumah.

Untuk melindungi kepentingan masyarakat, pelepasan hak alas tanah dalam wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun hanya dapat dilakukan dalam wujud kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Penetapan luas kaveling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah, dan besar dilakukan dengan memperhatikan keserasian lingkungan fisik, ekonomi, sosial, dan budaya setempat.

Pasal 27

Ayat (1)

Agar peningkatan kualitas permukiman dapat merupakan kegiatan yang bertumpu pada masyarakat dan sekaligus menegaskan bahwa peningkatan kualitas permukiman sebagai bagian dari peningkatan kesejahteraan masyarakat selain merupakan tugas dan tanggung jawab Pemerintah, juga tidak terlepas dari tanggung jawab dan peran serta masyarakat.

Ayat (2)

- a. Perbaikan atau pemugaran merupakan kegiatan tanpa perombakan yang mendasar, bersifat parsial dan memerlukan peran serta masyarakat yang dilaksanakan secara bertahap.
- b. Peremajaan merupakan kegiatan dengan perombakan mendasar bersifat menyeluruh dan memerlukan peran serta masyarakat secara menyeluruh pula.
- c. Pengelolaan dan pemeliharaan secara berkelanjutan, selain dilakukan dengan melestarikan kemampuan fungsi dan daya dukung lingkungan, juga untuk mencegah dan melarang siapapun melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) melakukan pemecahan penggunaan, dan pemilikan tanah yang menyimpang dari pembakuan;
 - 2) mendirikan, memperluas rumah tanpa memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;

- 3) memanfaatkan rumah, prasarana dan sarana lingkungan yang menyimpang dari fungsinya yang utama atau melampaui daya dukungnya.

Selain di kawasan permukiman, ketentuan ini berlaku juga di daerah terbuka hijau dan daerah yang berfungsi sebagai penyangga yang memisahkan kawasan permukiman dengan kawasan industri, prasarana perhubungan antara lain : daerah manfaat jalan arteri, tol, kereta api, sungai, dan danau.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Untuk terciptanya lingkungan permukiman yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keandalan bangunan, suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, dapat ditetapkan oleh pemerintah daerah tingkat II yang bersangkutan sebagai lingkungan permukiman kumuh yang tidak layak huni dan perlu diremajakan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ayat (2)

Dalam pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh tersebut, perlu adanya kesepakatan antara masyarakat pemilik tanah dan/atau penghuni dengan pemerintah daerah, karena dalam pelaksanaan peremajaan tersebut dapat terjadi perombakan menyeluruh, sehingga penghuni untuk sementara waktu dimukimkan di tempat lain untuk kemudian dimukimkan kembali di kawasan yang telah diremajakan tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Hak dan kesempatan untuk berperan serta yang sebesar-besarnya tersebut meliputi kegiatan dalam proses pemugaran, perbaikan, peremajaan lingkungan, dan pembangunan perumahan.

Agar masyarakat bersedia dan mampu berperan serta dalam kegiatan tersebut, Pemerintah menyelenggarakan penyuluhan dan pembimbingan, pendidikan, serta pelatihan yang sesuai dengan kemampuan masyarakat.

Ayat (2)

Peran serta masyarakat dilibatkan secara dini, mulai dari tahapan menyepakati permasalahan bersama, merumuskan program, menyusun rencana pelaksanaan, mengawasi dan mengendalikan program dengan pendekatan dari bawah ke atas.

Pelaksanaan peran serta masyarakat di bidang perumahan dan permukiman dapat melalui proses formal dan non formal, baik dalam bentuk koperasi maupun bentuk usaha bersama swadaya masyarakat yang lain.

Pasal 30

Ayat (1)

Wujud pembinaan di bidang perumahan dan permukiman tersebut berupa kebijaksanaan, strategi, rencana dan program yang meliputi berbagai aspek antara lain:

- a. rumah, prasarana dan sarana lingkungan;
- b. tata ruang;
- c. pertanahan;
- d. industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun;
- e. pembiayaan;
- f. kelembagaan;
- g. sumber daya manusia;
- h. peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Pembinaan secara terpadu dan berkelanjutan dilakukan terhadap badan usaha di bidang perumahan yang meliputi pembimbingan usaha, pengembangan kemampuan manajemen, kemudahan perizinan usaha untuk meningkatkan hasil kerja, daya saing dan tanggung jawab profesi.

Pemerintah membina badan usaha sebagaimana tersebut di atas, yaitu perusahaan pembangunan perumahan baik BUMN, BUMD, koperasi, perseorangan maupun swasta yang bergerak antara lain di bidang usaha industri bahan bangunan, industri komponen bangunan, konsultan, kontraktor, developer dan lembaga-lembaga keuangan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 31

Berbagai aspek yang terkait dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang wajib diperhatikan secara menyeluruh dan terpadu antara lain meliputi peningkatan jumlah penduduk dan penyebarannya, perluasan kesempatan kerja dan usaha, program pembangunan sektoral dan pembangunan daerah, pelestarian kemampuan lingkungan, kondisi geografis dan potensi sumber daya alam, termasuk daerah rawan bencana, nilai sosial dan budaya daerah, dan pengembangan kelembagaan.

Rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman, selain merupakan bagian dari pelaksanaan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan bukan perkotaan daerah tingkat II yang dijabarkan dari rencana tata ruang wilayah daerah tingkat I yang bersangkutan, juga memperhatikan strategi-nasional pengembangan perkotaan.

Pasal 32

Ayat (1)

Huruf a

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penggunaan tanah negara, selain ditujukan untuk penyediaan kaveling tanah matang dengan penerapan subsidi silang, juga ditujukan sebagai modal untuk cadangan tanah negara secara berkelanjutan.

Penerimaan hasil pengusahaan tanah negara tersebut digunakan untuk penyediaan tanah di lokasi lain sehingga selalu tersedia cadangan tanah negara dalam jumlah yang memadai untuk pembangunan perumahan dan permukiman pada waktu yang akan datang.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah dilakukan dengan kesepakatan, sehingga tidak merugikan pemilik hak atas tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Pemupukan dana dilakukan Pemerintah dengan memanfaatkan sumber-sumber dana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2)

Kredit untuk perumahan antara lain berupa kredit pemilikan rumah, kredit pembangunan rumah, kredit perbaikan rumah, dan kredit pemugaran rumah.

Melalui bantuan dan/atau kemudahan ini diharapkan masyarakat mampu membangun, memperbaiki, memugar sendiri atau memiliki rumah sendiri dengan fasilitas yang semakin tersedia dan terjangkau.

Pasal 34

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu diusahakan dengan memanfaatkan hasil penelitian dan pengembangan teknologi, industri bahan bangunan, jasa konstruksi dan rancang bangun yang sesuai dengan lingkungan dan sejauh mungkin menggunakan bahan bangunan lokal secara bijaksana dan hemat energi serta sejauh mungkin menggunakan tenaga kerja setempat.

Hal ini dimaksudkan untuk menekan biaya pembangunan dengan mutu yang memadai dan mendorong pengembangan usaha dan sentra produksi, agar dapat memperluas kesempatan usaha dan kesempatan kerja dan memungkinkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya.

Pasal 35

Ayat (1)

Penyerahan sebagian urusan pemerintahan mengenai tugas dan wewenang pembinaan di bidang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah, dimaksudkan untuk mendorong terwujudnya titik berat otonomi berada di daerah tingkat II sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta berlaku sesuai dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Setelah Undang-undang ini diundangkan, dipandang perlu Pemerintah mengadakan persiapan seperlunya.
