

PEMENUHAN HUNIAN BERIMBANG DALAM PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA

**Muhammad Ilham Hermawan, Febri Meutia
Universitas Pancasila**

Email : ilhamhermawan@gmail.com

ABSTRAK

Pengaturan tentang hunian berimbang untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial. Selain itu, perlunya kesetiakawanan diantara berbagai kelompok masyarakat, sehingga dimungkinkan kelompok masyarakat mampu membantu masyarakat yang kurang mampu. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian. Dengan pertimbangan tidak berjalannya konsep hunian berimbang, pada akhirnya diubahlah pengaturan hunian berimbang yang diatur dalam UU Nomor 1/2011 tentang PKP dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Adapun tujuan perubahan tersebut selain sebagai evaluasi terhadap pelaksana konsep hunian berimbang juga sebagai upaya mencari format baru pengaturan hunian berimbang yang ideal. Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi solusi yang efektif permasalahan hunian berimbang yang terjadi selama ini, dengan konversi dana maka dapat memberikan kemudahan bagi pelaku pembangunan tanpa menghilangkan esensi dari hunian berimbang itu sendiri.

Kata kunci: hunian berimbang, cipta kerja, perumahan

ABSTRACT

Arrangements regarding balanced housing to avoid creating a residential environment with residential groupings that can encourage social insecurity. In addition, the need for solidarity among various community groups, so that it is possible for community groups to be able to help less fortunate people. The concept of balanced housing is widely misunderstood as just reducing the backlog, even though the main philosophy is to maintain social harmony in society through coexistence among various social strata in one residential environment. With the consideration that the concept of balanced housing does not work, in the end the balanced housing arrangements stipulated in Law Number 1/2011 concerning PKP with Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation were finally revoked by Government Regulation in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation. The purpose of this change is not only an evaluation of the implementers of the balanced housing concept, but also an effort to find a new

format for ideal balanced housing arrangements. The government in lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation is an effective solution to the balanced housing problems that have occurred so far, with the conversion of funds it can provide convenience for development actors without eliminating the essence of balanced housing itself.

Keywords: *balanced housing, job creation, housing*

PENDAHULUAN

Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat peting dan berpengaruh dalam pembentukan kepribadian manusia baik secara individu maupun secara sosial. Karena rumah tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹ Rumah sebagai tempat tinggal telah menjadi hak hidup (hak asasi manusia)² setiap orang yang dijamin secara konstitusional yakni dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan “*Setiap orang memiliki hak hidup berkecukupan bahkan makmur secara jasmani maupun rohani, memiliki tempat tinggal, serta memiliki lingkungan hidup yang layak dan sehat*”. Pengakuan hak atas tempat tinggal sebagai bagian dari hak setiap orang yang diatur dalam konstitusi dilandasi pada pemikiran rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap insan, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan sekitar.³

Dari bagian menimbang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UU Nomor 1/2011 tentang PKP), juga merumuskan bahwa secara tegas memiliki rumah sebagai tempat tinggal merupakan hak setiap orang,

¹ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta: Yayasan REI – Rakasindo, 1997), hlm. 46. Komarudin, bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia.

² Hak asasi manusia adalah hak-hak yang dimiliki manusia semata-mata karena ia manusia. Umat manusia memilikinya bukan karena diberikan kepadanya oleh masyarakat atau berdasarkan hukum positif, melainkan semata-mata berdasarkan martabatnya sebagai manusia. Jack Donnelly, *Universal Human Rights in Theory and Practice*, (Cornell University Press, Ithaca and London, 2003), hlm. 7-21. Lihat pula Nurul Qamar, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 10. HAM sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa dirumuskan sebagai hak kodratiah yang melekat dimiliki oleh manusia sebagai karunia pemberian Tuhan kepada insan manusia dalam menopang dan mempertahankan hidup dan prikehidupannya dimuka bumi.

³ Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022, “Pengujian Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun terhadap bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”, hlm. 86. Hak Sosial, Ekonomi, Dan Kebudayaan, antara lain meliputi berikut ini adalah hak tas pekerjaan, hak taraf hidup yang layak, termasuk makanan, pakaian, *perumahan* dan kesehatan, hak atas pendidikan, hak untuk turut serta dalam kehidupan kebudayaan masyarakat, ambil bagian dalam kemajuan ilmu pengetahuan, dan hak perlindungan kepentingan moral dan materiil yang timbul dari hasil karya cipta seseorang dalam bidang ilmu, kesusastraan, dan seni. A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi, dan Sosial*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2014), hlm. 70.

“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”

Pemenuhan hak tersebut menjadi kewajiban Negara dan penyediaan tempat tinggal mejadi peran pemerintah sebagaimana ditegaskan dalam bagian menimbang UU Nomor 1/2011 tentang PKP sebagai berikut:

“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”

“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.”

Dasar menimbang tersebut kemudian dijadikan pondasi rumusan dalam batang tubuh UU Nomor 1/2011 tentang PKP yang menyatakan bahwa pemerintah memiliki tugas dan kewajiban dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yakni masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sebagaimana diatur dalam:

- 1) Pasal 13 huruf g UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: (g) memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR
- 2) Pasal 14 huruf h dan i UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas (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.
- 3) Pasal 15 huruf m dan n UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: (m) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung

terwujudnya perumahan bagi MBR; (n) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR

- 4) Pasal 54 ayat (1) UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR

Dalam pemenuhan kebutuhan Perumahan tersebut Pemerintah terus dihadapi dengan masalah defisit atau *backlog* perumahan khususnya tempat tinggal bagi MBR yang disebabkan tidak seimbangnya antara pasokan (*supply*) dan permintaan (kebutuhan). Jumlah MBR yang membutuhkan rumah lebih banyak dari pasokan rumah yang bisa disediakan oleh pemerintah tiap tahun. Salah satu permasalahan terdapat keterbatasan pendanaan yakni tidak dapat selalu bergantung terhadap APBN/APBD. Disisi lain daya beli masyarakat tidaklah memiliki kemampuan yang sama.⁴

Oleh sebab itu perlu adanya peran dari swasta “pelaku pembangunan” dalam membangun perumahan bagi MBR, agar kebutuhan perumahan MBR dapat terpenuhi. Salah satu bentuk nya ada kewajiban hunian berimbang bagi pelaku pembangunan. Hunian Berimbang merupakan Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah. Konsep hunian berimbang merupakan suatu konsep yang mewajibkan pelaku pembangunan ketika membangun perumahan harus dilakukan secara “berimbang”. Berimbang memiliki makna: *Pertama*, dalam pembangunan rumah tunggal dan rumah deret dalam pembangunannya harus terdapat rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana. *Kedua*, dalam pembangunan rumah susun komersial dalam pembangunannya harus terdapat rumah susun umum sebanyak 20 % (dua puluh) persen dari total luas lantai rumah susun yang dibangun. Esensi sederhananya konsep ini memberikan rekayasa keadilan khususnya pemenuhan rumah umum bagi MBR.⁵

Tapi sayang, konsep ini tidak dapat berjalan. Sejak tahun 2011 sampai sekarang konsep hunian berimbang belum belum dapat diterapkan dengan baik. Dalil yang dibangun oleh pelaku pembangunan yang terus dinyatakan secara berulang-ulang adalah terbatasnya tanah, sulitnya memperoleh tanah dan mahal nya harga tanah. Jawaban klasik yang selalu dicoba dihadirkan dalam penyelenggaraan perumahan.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 2. Harus di sadari bahwa secara langsung pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian memang merupakan tanggungjawab masyarakat itu sendiri.

⁵ Sebagaimana dinyatakan pula dalam Dwityo Akoro Soeranto, Pangihutan Marpaung, dan Chandra R.P. Situmorang, *Dinamika Pengembangan Perumahan Skala Besar*, (Jakarta: Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2020), hlm. 9. Pemerintah akan mendorong pembangunan perumahan skala besar dengan konsep hunian berimbang untuk menjamin komposisi hunian yang berkeadilan, dan kepastian kepemilikan rumah bagi MBR, juga dikembangkan *public housing*, rumah susun sederhana sewa, rumah khusus, peningkatan kualitas rumah swadaya yang antara lain dilakukan melalui perbaikan tata kelola yang sudah ada, mengubah mindset dari keharusan memiliki rumah menjadi menepati hunian layak sepanjang hidup yang diberikan oleh pemerintah.

Sebenarnya permasalahannya adanya benturan antara hak bertempat tinggal bagi MBR dengan nilai rumah sebagai komoditas -baca barang dagangan utama-.⁶ Adanya nilai komersial yang melekat pada rumah bahkan mampu bertahan dalam jangka waktu yang lama, dapat bertahan selama beberapa dekade dan berabad-abad. Mengakibatkan predikat komoditas pada rumah tidak mudah untuk dilepaskan. Akhirnya hak tempat tinggal sering tergeser bahkan dapat saja diabaikan. Hal ini tampak pada fakta ekonomis, yakni membangun rumah mewah dan menengah jauh lebih memberikan keuntungan daripada membangun rumah sederhana. Dengan harga tanah yang sama jika di bangun rumah mewah dan sederhana akan lebih memberikan keuntungan yang lebih besar daripada pada membangun rumah sederhana.

Dengan pertimbangan tidak berjalannya konsep hunian berimbang, pada akhirnya diubahlah pengaturan hunian berimbang yang diatur dalam UU Nomor 1/2011 tentang PKP dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan UU 11/2020 tentang Cipta Kerja) yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja). Adapun tujuan perubahan tersebut selain sebagai evaluasi terhadap pelaksana konsep hunian berimbang juga sebagai upaya mencari format baru pengaturan hunian berimbang yang ideal. Atas dasar latar belakang tersebut artikel ini menganalisa arah perubahan konsep hunian berimbang yang diatur dalam UU 11/2020 tentang Cipta Kerja. Artikel ini menganalisis tema tentang **“PEMENUHAN HUNIAN BERIMBANG DALAM PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA”**

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif dengan pendekatan doktrinal. Metode penelitian yuridis normatif pada penelitian ini dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan.⁷

PEMBAHASAN

Konsep Hunian Berimbang

Konsep hunian berimbang dimulai pada era orde baru, ketika 3 (tiga) menteri terkait yaitu Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat menerbitkan Surat Keputusan Bersama Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman

⁶ Mary Pattillo, Housing: Commodity versus Right, *Annual Review of Sociology*, Annu. Rev. Sociol. 2013. 39:509-31, hlm. 512. *“In more recent history, housing has gone from being a simple commodity to being a complex financial technology that showed the capacity to bring nearly the entire world economy to its knees in the Great Recession”*

⁷ Eka NAM Sihombing, Cynthia Hadita, *Penelitian Hukum*, (Malang: Intrans Publishing, 2022), hlm. 48.

Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang (Selanjutnya disingkat SKB 3 (tiga) Menteri). Latar belakang diterbitkannya SKB 3 (tiga) Menteri ini adalah untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial. Selain itu, disebutkan pula tentang perlunya kesetiakawanan diantara berbagai kelompok masyarakat, sehingga dimungkinkan kelompok masyarakat mampu membantu masyarakat yang kurang mampu. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian.⁸

Di dalam UU Nomor 1/2011 tentang PKP telah dicantumkan pengaturan tentang hunian berimbang ini. Secara jelas diamanatkan bahwa hunian berimbang dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selanjutnya, substansi hunian berimbang diatur dalam Pasal 34 sampai Pasal 37 UU Nomor 1/2011 tentang PKP. Dalam Pasal 34 UU Nomor 1/2011 tentang PKP dinyatakan secara tegas bahwa badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang, sebagai berikut:

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.*

Kewajiban hunian berimbang tersebut meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UU Nomor 1/2011 tentang PKP. Pasal 35 ayat (1) UU Nomor 1/2011 tentang PKP menjadi dasar bentuk kewajiban pelaku pembangunan ketika melakukan pembangunan harus terdapat 3 (tiga) jenis rumah tersebut yakni rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

⁸ Ignatius Pradipa Probondaru, *Politik Hukum Hunian Berimbang Dalam Penyelenggaraan Perumahan Untuk Mewujudkan Keadilan Dan Kesejahteraan*, (Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Trisakti, 2017) hlm. 241-242.

Pasal 35

- (1) *Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.*
- (2) *Ketentuan mengenai hunian berimbang diatur dengan Peraturan Menteri.*

Untuk, perbandingan komposisi jumlah rumah yang harus di bangun 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu). Perbandingan 3:2:1 diartikan 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah. Artinya ketika pelaku pembangunan membangun 1 (satu) rumah mewah maka pelaku pembangunan wajib membangun 2 (dua) rumah menengah dan 3 (tiga) rumah sederhana. Jika pelaku pembangunan hanya membangun 1 (satu) rumah mewah atau 2 (dua) rumah menengah maka pelaku pembangunan harus membangun 3 (tiga) rumah sederhana. Komposisi ini diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang yang kemudian di ubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013.

UU Nomor 1/2011 tentang PKP, juga memberikan batasan tempat hunian berimbang itu dapat dibangun. Jika pembangunan dilakukan dalam skala besar maka hunian berimbangan harus dibangun dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (2) yakni "*Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan*". Jika pembangunan tidak dilakukan dalam skala besar maka pembangunannya dapat saja dilakukan tidak dalam satu hamparan tapi harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) yakni "*Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota*".

Pasal 35

- (1) *Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.*
- (2) *Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.*
- (3) *Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan daerah.*
- (4) *Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.*

Lokasi Hunian Berimbang dalam satu hamparan sekurang-kurangnya menampung 1.000 (seribu) rumah dan untuk lokasi yang tidak dalam satu hamparan sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah. Dalam hal tidak dalam satu

hampanan, maka pembangunan rumah sederhana oleh setiap orang harus dibangun dalam satu wilayah kabupaten/kota.

Pengaturan hunian berimbang tersebut dalam kenyataannya tidak dapat berjalan.⁹ Setidaknya terdapat beberapa kendala dalam implementasi hunian berimbang, antara lain:¹⁰

- a. Pembangunan rumah sederhana dalam skema hunian berimbang terkesan seperti pergeseran tanggungjawab penyediaan perumahan dari pemerintah ke pengembang ketika tidak tersedia insentif dari pemerintah
- b. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian.
- c. Pasar tanah dilepas ke pasar sehingga harga tanah tidak terkendali.
- d. Penerapan konsep hunian berimbang perlu memperhatikan keberagaman daerah, dan tidak menerapkan skema *'one fit for all'*.
- e. Konsep hunian berimbang belum terakomodasi/terinternalisasi ke dalam skema Rencana Tata Ruang.
- f. Penerapan suatu kebijakan publik dalam hal ini hunian berimbang membutuhkan dasar pijak yang kuat berupa hasil evaluasi pelaksanaan hunian berimbang.
- g. Penerapan hunian berimbang membutuhkan penegakan hukum (*law enforcement*) yang kuat.

Dari beberapa permasalahan tersebut yang muncul kepermukaan dan terus menguat yakni:¹¹

⁹ Sri Maharani, Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Volume 9 Nomor 1, Mei - Oktober 2015: 43 Dalam rangka pelaksanaan kebijakan hunian berimbang tersebut Kementerian Perumahan Rakyat telah berkoordinasi dengan Kejaksaan Agung RI melalui Surat Menteri Perumahan Rakyat No 265/M/ HK.01.01/09/2013 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁰ Oswar Mungkasa, Catatan Kritis tentang Hunian Berimbang, *HUDmagz*, Edisi 4 -2013: 19 - 21

¹¹ Dalam pelaksanaannya konsep hunian berimbang ini masih mengalami banyak kendala sehingga tidak bisa berjalan dengan baik. Negara bertanggungjawab agar kebutuhan akan perumahan masyarakat dapat terpenuhi. Untuk memenuhi tanggung jawab itu konsep hunian berimbang menjadi salah satu jalan keluar pemenuhan hak perumahan masyarakat. Namun niat ini ditanggapi miring pengembang. Menurut mereka, pembangunan rumah bagi MBR tidak mungkin dilakukan sepanjang harga tanah di perkotaan sudah tinggi dan sebagian pengembang berpendapat bahwa penerapan konsep hunian berimbang itu seakan negara ingin melemparkan tanggung jawab ke pengembang, sementara pada sisi lain pengembang telah menguasai lahan dalam skala besar dan membiarkannya untuk spekulasi. Dwityo Akoro Soeranto, Pangihutan Marpaung, dan Chandra R.P. Situmorang, *Op. Cit.*, hlm. 167 Lihat pula dalam Ignatius Pradipa Probondaru, *Op. Cit.* Selain itu pada masa sekarang ini harga tanah di lepas ke pasar sehingga harga tanah tidak terkendali. Hal ini menyulitkan pengembang ketika harus menyiapkan porsi tertentu lahan bagi kebutuhan rumah sederhana yang

- a. Kenaikan harga tanah tidak terkendali, karena pasar tanah di lepas ke pasar. Kenaikan harga tanah yang tidak terkendali menyebabkan pengembang terbebani secara finansial, terutama bagi daerah dengan harga tanah yang mahal. Hal ini menyulitkan ketika harus menyiapkan lahan tertentu bagi kebutuhan rumah sederhana yang harganya ditentukan, sementara harga tanahnya sendiri hampir mendekati harga rumah sederhana yang telah ditentukan tersebut.
- b. Tidak tersedianya insentif yang jelas dari pemerintah memberikan kesan bahwa pembangunan rumah sederhana dalam skema hunian berimbang seperti pergeseran tanggung jawab penyedia Perumahan dari pemerintah ke pengembang.

Pada akhirnya konsep hunian berimbang dianggap sebagai bentuk yang menghambat kegiatan usaha dari pelaku pembangunan.

Padahal tujuan dari pelaksanaan hunian berimbang ini seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang diantaranya:

- a. menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;
- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Berbeda dengan rumah tunggal dan deret, pada rumah susun yakni khususnya rumah susun komersial konsep hunian berimbang tidak menggunakan perbandingan 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), akan tetapi mewajibkan pelaku pembangunan menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) yakni "*Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum*

harganya ditentukan, sementara harga tanahnya sendiri hampir mendekati harga rumah sederhana yang telah ditentukan tersebut. Selanjutnya adanya penolakan (setidaknya bisa menjadi preferensi) dari kelompok strata tertentu untuk berdampingan dalam satu hamparan tertentu dengan kelompok strata bawah. Yang dapat terlihat dalam wujud citra kawasan perumahan menjadi kurang menjual.

sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun”.

Pasal 16

- (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 sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Kewajiban 20% (dua puluh persen) tersebut dapat dilakukan pada lokasi rumah susun komersial tersebut dibangun atau dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun. jika di bangun di luar lokasi rumah susun pembangunan harus dilakukan pada kabupaten/kota yang sama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 yakni “Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama”.

PERPU Cipta Kerja Arah baru Hunian Berimbang

Bagaimana wajah baru regulasi hunian berimbang pada Undang-Undang Cipta Kerja yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Cipta Kerja?¹² Jika dilihat pada RUU Cipta Kerja, pada awalnya konsep yang diatur adalah memberikan alternatif tambahan tempat pemenuhan hunian berimbang. RUU Cipta memberikan alternatif bagi pelaku pembangunan yakni pembangunan rumah sederhana dan rumah susun umum dapat dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota yang berbatasan. Tapi pada naskah Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja yang telah disahkan dan diundangkan, arah penataan regulasi nya berbeda. Permasalahan terbatasnya tanah, sulitnya memperoleh tanah dan mahal nya harga tanah dijawab dengan konsep “konversi”. Kedua konsep tersebut

¹² Pemerintah berharap niat untuk menciptakan hunian berimbang ini bisa dijumpai para pengusaha pembangunan perumahan, aparat pemerintah di daerah, dan bank-bank pemberi kredit pemilikan rumah. Penerapan hunian berimbang merupakan kewajiban bagi perorangan atau badan hukum yang membangun perumahan atau permukiman komersial walaupun tidak harus diwujudkan dalam satu hamparan namun tetap dalam kabupaten/kota yang sama sebagaimana amanat UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dwityo Akoro Soeranto, Pangihutan Marpaung, dan Chandra R.P. Situmorang, *Op. Cit.*, hlm. 167.

dilakukan dengan tujuan mempermudah kegiatan usaha pelaku pembangunan tanpa menghilangkan esensi dari hunian berimbang itu sendiri.

Apa dan bagaimana konsep konversi? Kewajiban pelaku pembangunan untuk membangun rumah sederhana dapat dikonversi menjadi rumah susun atau bentuk

dana untuk pembangunan rumah umum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja yang merubah Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa *“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”*.

UU Nomor 1/2011 tentang PKP	Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja
<p>(1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.</p> <p>(2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.</p> <p>(3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan daerah.</p> <p>(4) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.</p>	<p>(1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten kota.</p> <p>(2) Dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, dapat dikonversi dalam:</p> <p>a. bentuk rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau</p> <p>b. bentuk dana untuk pembangunan rumah umum.</p> <p>(3) Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.</p> <p>(4) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.</p> <p>(5) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang</p>

- sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Berbeda dengan UU Nomor 1/2011 tentang PKP Ketentuan hunian berimbang di delegasi kan ke dalam peraturan menteri dalam Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja ketentuan lebih lanjut hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut dengan PP 12/2021 tentang PKP). Dengan berlakunya PP 12/2021 tentang PKP maka Peraturan Menteri yang mengatur hunian berimbang praktis sudah tidak berlaku.

Dalam PP 12/2021 tentang PKP, dibagi 2 (dua) perumahan dengan Hunian Berimbang yakni Perumahan skala besar dan Perumahan selain skala besar. Perumahan skala besar merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah. Sedangkan, Perumahan selain skala besar merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah. Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi;
- b. klasifikasi Rumah; dan
- c. komposisi.

Lokasi merupakan tempat Rumah umum dibangun sebagaimana diatur dalam Pasal 21 PP 12/2021 tentang PKP sebagai berikut:

Pasal 21 D

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 21C huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.

- (4) *Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.*

Klasifikasi rumah dibedakan atas Rumah mewah, Rumah menengah dan Rumah sederhana. Perbedaan antara ke 3 (tiga) Klasifikasi tersebut diatur dalam Pasal 21 E PP 12/2021 tentang PKP sebagai berikut:

Pasal 21 D

- (2) *Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.*
- (3) *Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.*
- (4) *Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Untuk komposisi merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana. Selain membedakan antara Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana, komposisi juga membedakan Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana non subsidi hal ini sebagaimana diatur dalam Pasq1 21 F PP 12/2021 tentang PKP sebagai berikut:

Pasal 21 F

- (1) *Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21C huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.*
- (2) *Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:*
- a. *pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan*
 - b. *pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:*
 1. *1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;*
 2. *1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau*
 3. *2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.*
- (3) *Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:*

- a. *kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25 % (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75 % (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;*
- b. *kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau*
- c. *kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75 % (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25 % (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.*

Terhadap kewajiban hunian berimbang tersebut, dalam Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja dilahirkan konsep baru yakni dapat di konversi bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum. Penghitungan konversi bentuk dana merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:

- a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
- b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
- c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
- d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
- e. dana imbal jasa pengelolaan.

Dana Konversi tersebut merupakan dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.

Begitu pula dalam kewajiban pelaku pembangunan menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20 % (dua puluh persen), dapat dikonversi pula dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah susun umum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja yang merubah Pasal 16 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa "*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*"

UU Nomor 20/2011 tentang Rusun	Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja
<p>(1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang, rumah susun umum, rumah susun</p> <p>(2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.</p> <p>(3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.</p> <p>(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.</p>	<p>(1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.</p> <p>(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>

Untuk kepentingan pelaksanaan dana konvensi tersebut, dibentuk lah satu lembaga baru yang memiliki nomenklatur “badan percepatan penyelenggaraan

perumahan". Sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja yang merubah Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman "Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan" dan Pasal 51 Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja yang merubah Pasal 16 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun "Pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan".

BAB IXA BADAN PERCEPATAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN Pasal 117A

- (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:
 - d. mempercepat penyediaan rumah umum;
 - e. menjamin bahwa rumah umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
 - f. menjamin tercapainya asas manfaat rumah umum; dan
 - g. 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;
 - c. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian 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.

Langkah penataan regulasi ini dapat menjadi solusi yang efektif, dalil keterbatasan tanah dapat dijawab dengan konversi dana yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini badan percepatan penyelenggaraan perumahan (BP3). Pembentukan badan ini juga dinilai tepat, mengingat “badan pelaksana” yang menjadi amanat Undang-Undang belum juga terbentuk. BP3 dengan tugas yang diatur dalam Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja dapat menggantikan peran badan pelaksana. Artinya BP3 bukan hanya mengelola dana konvensi akan tetapi juga memiliki tugas memenuhi rumah umum untuk MBR. Bisa dikatakan BP3 semacam *public housing* ala Indonesia.

PENUTUP

Perpu 2/2022 tentang Cipta Kerja menjadi solusi yang efektif permasalahan hunian berimbang yang terjadi selama ini, dengan konversi dana maka dapat memberikan kemudahan bagi pelaku pembangunan tanpa menghilangkan esensi dari hunian berimbang itu sendiri. Tapi, masih ada pekerjaan rumah berikutnya yang harus diselesaikan pemerintah. Pekerjaan yang tentunya tidak mudah karena pekerjaan ini menentukan dapat berjalannya konsep konversi. Setidaknya terdapat hal yang penting harus segera diselesaikan oleh Pemerintah yakni perhitungan dan model dana konversi yang akan dibebankan kepada pelaku pembangunan. Harus ada dasar perhitungan rasional dan adil dalam menentukan besaran dana konversi. Perlu diingat bahwa ketika pelaku pembangunan membangun dan menjual rumah sederhana atau rumah susun umum, terdapat *capital income* yang kembali kepada pelaku pembangunan.

Maka, langkah penataan hunian berimbang dapat dikatakan belum selesai. Masih terdapat pekerjaan yang harus diselesaikan pemerintah. Bahkan, bukan hanya permasalahan perhitungan dan model dana konversi, tapi juga ada pekerjaan turunan yang berkaitan dengan hunian berimbang seperti mekanisme pembayaran dana konversi dan mekanisme pengelolaan dana. Bukan itu saja bentuk dan format kelembagaan dari BP3 yang akan dibentuk juga mempengaruhi berjalannya konsep hunian berimbang. Kita berharap konsep hunian berimbang dapat segera berjalan baik, sebuah konsep mulia yang harus didukung oleh semua pihak. ***

DAFTAR PUSTAKA

- A. Masyhur Effendi, dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi, dan Sosial*, Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2014.
- Adrian Sutadi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Donnelly, Jack, *Universal Human Rights in Theory and Practice*, (Cornell University Press, Ithaca and London, 2003), hlm. 7-21. Lihat pula Nurul Qamar, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Dwityo Akoro Soeranto, Pangihutan Marpaung, dan Chandra R.P. Situmorang, *Dinamika Pengembangan Perumahan Skala Besar*, Jakarta: Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2020.
- Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti*, ed 1, Yogyakarta; Refika Aditama, 1998.
- Effendi, A. Masyhur, dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi, dan Sosial*, Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2014.
- Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet 8, Jakarta; Djambatan, 1999.
- Hutagalung, S Arie, *Condominium dan Permasalahannya*, ed 1, Depok; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.
- Ignatius Pradipa Probondaru, *Politik Hukum Hunian Berimbang Dalam Penyelenggaraan Perumahan Untuk Mewujudkan Keadilan Dan Kesejahteraan*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Trisakti, (2017) hlm. 241-242.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: Yayasan REI - Rakasindo, 1997.
- Lecks & Co, *Hukum Real Estate, Bagian 1, Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Mary Pattillo, *Housing: Commodity versus Right*, *Annual Review of Sociology*, Annu. Rev. Sociol. 2013. 39:509-31.
- Oswar Mungkasa, *Catatan Kritis tentang Hunian Berimbang*, *HUDmagz*, Edisi 4 - 2013.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022, "Pengujian Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun terhadap bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1)

dan Pasal 28H ayat (4) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”.

Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, ed 1, Jakarta; Kencana, 2014.

Sri Maharani, *Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Volume 9 Nomor 1, Mei - Oktober 2015.

Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya: Laksbang Grafika, 2015.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Surabaya: Kencana, 2014.

Yamin Muhamat Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, ed 1, Bandung; Mandar Maju, 2013.