

QUO VADIS PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Muhammad Ilham Hermawan, Febri Meutia
Universitas Pancasila
Ilham.hermawan@gmail.com

ABSTRAK

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. Dalam pemenuhan rumah dan perumahan bagi MBR salah satu Peran pemerintah, memfasilitasi pelaku pembangunan dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 huruf g Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Salah satu bentuk fasilitasi tersebut yakni kemudahan perizinan bagi pelaku pembangunan dalam membangun perumahan MBR. Upaya pemerintah tersebut diwujudkan dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpendhasilan Rendah. Sejak Peraturan Pemerintah diundangkan pembangunan perumahan MBR yang dilakukan oleh pelaku pembangunan masih terkendala. Tidak sinkron peraturan perundang-undangan dan pemerintah daerah belum sepenuhnya mengimplementasikan menjadi beberapa kendala yang dihadapi dalam implementasi Peraturan Pemerintah tersebut.

Kata kunci: Perumahan, MBR, Perizinan.

ABSTRACT

The government continues to be faced with the problem of deficit or backlog of housing, especially housing for MBR which is caused by the imbalance between supply and demand (needs). The number of MBRs that need a house is more than the supply of houses that can be provided by the government every year. In fulfilling houses and housing for MBR, one of the roles of the government, facilitating development actors in providing housing and settlements for the community, especially for MBR. This is as stipulated in Article 13 letter g of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. One form of facilitation is the ease of licensing for development actors in building MBR housing. The government's efforts were realized by issuing Government Regulation Number 64 of 2016 concerning the Construction of Low-Income Community Housing. Since the Government Regulation was promulgated, the mbr housing development carried out by development actors is still constrained. Out of sync with the laws and regulations and local governments have not fully implemented are some of the obstacles faced in the implementation of the Government Regulation.

Keywords: Housing, MBR, Licensing.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan 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. Hal ini tampak terlihat jelas dari dari bagian menimbang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya di singkat Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman), yang dirumuskan secara tegas dan memiliki keberlakuan filosofis bahwa:¹

“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 atas tempat tinggal tersebut, ditopang tanggungjawab negara dan peran pemerintah yang di rumuskan pula dalam bagian menimbang Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 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

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, LN. 7., TLN., 5188, Bagian Menimbang.

semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Maka jelas dari dasar menimbang tersebut, dapat disimpulkan bahwa tempat tinggal selain merupakan hak setiap orang tapi pemenuhannya menjadi kewajiban negara dan peran pemerintah. Dengan kata lain Negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau dan pemerintah perlu lebih berperan dalam penyediaan tempat tinggal. Dasar filosofis tersebut yang kemudian dijadikan dasar dirumuskan dalam batang tubuh Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa pemerintah tugas dan kewajiban *dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Selanjutnya di singkat MBR)*² yakni masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sebagaimana diatur dalam:

- 1) Pasal 13 huruf g Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 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 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 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 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman 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.*

² Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dituangkan dalam Peraturan Menteri PUPR No.10/PRT/M/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sebagai pelaksanaan dari Pasal 54 ayat (5) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR No.10/PRT/M/2019 menetapkan bahwa Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR. Pada ayat (2) nya mengatur kriteria MBR meliputi; batas penghasilan rumah tangga MBR, dan penghasilan Rumah Tangga Indonesia..*Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tentang Kriteria dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.* Permen PUPR No.10/prt/m/2019. Berita Negera RI, Tahun 2019, No. 735. Pasal 4 ayat (1).

- 4) Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

Tempat tinggal jelas dan nyata merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat. Akan tetapi, daya beli masyarakat tidaklah memiliki kemampuan yang sama. Terdapat masyarakat khususnya MBR yang memiliki daya beli yang rendah.³ Maka, Pemerintah bertanggung jawab untuk membantu MBR agar dapat bertempat tinggal serta melindungi dan meningkatkan kualitas permukiman dan lingkungannya. Pada Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun (RPJPN) 2005 - 2025 menetapkan bahwa sasaran pokok pembangunan perumahan dan permukiman jangka panjang adalah terpenuhi rumah layak huni dan terjangkau.⁴ Pada tahun 2015, Pemerintah mulai mencanangkan Program Sejuta Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di seluruh Indonesia, hal tersebut berdasar karena dari data *backlog* kepemilikan rumah sesuai dengan RPJMN tahun 2015 - 2019 ada sebanyak 7,6 juta warga Indonesia masih belum memiliki tempat tinggal sendiri.

⁵

Selain itu Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman meletakkan kewajiban pemenuhan rumah bagi MBR kepada Pemerintah. 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

³ Menurut Santoso mengungkapkan bahwa rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah: 1. dekat dengan tempat kerja atau di tempat yang berpeluang untuk mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal; 2. kualitas fisik rumah dan lingkungan, tidak penting sejauh masih dapat menyelenggarakan kehidupan; dan 3. hak-hak penguasaan khususnya hak milik atas tanah dan bangunan, tidak penting. Yang penting adalah tidak diusir atau digusur, sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas. Lihat dalam Karto Wijaya, Asep Yudi Permana, dan Noor Suwanto, Kawasan Bantaran Sungai Cikapundung Sebagai Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Bandung, **ARCADE: Vol. I No. 2, November 2017: 59**

⁴ Penyediaan perumahan oleh pemerintah khususnya kepada MBR tidak dapat lagi semata-mata hanya untuk menyediakan tempat tinggal, namun juga harus memperhatikan aspek kelayakan dari bangunan perumahan tersebut. MBR yang merupakan golongan masyarakat dengan kemampuan ekonomi kurang mumpuni, tetap harus dipenuhi haknya untuk mendapatkan tempat tinggal yang mencerminkan kesejahteraan. Juanita Astrid, PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT UNTUK MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN YANG TIDAK LAYAK HUNI, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 5, Nomor 1, Desember 2021: 99

⁵ Edy Supriyanto, Tingkat Kecenderungan Pembangunan Rumah Mbr Dengan Pendekatan Penerbitan Pembangunan Perumahan di Kabupaten/Kota di Wilayah Barat Indonesia, **Jurnal Teknik Sipil-Arsitektur Vol. 19 No. 2 (2020): November 2020: 86**

terdapat keterbatasan pendanaan yakni tidak dapat selalu bergantung terhadap APBN/APBD.⁶

Maka, perlu adanya peran dari swasta “pelaku pembangunan” dalam membangun perumahan MBR,⁷ agar kebutuhan perumahan MBR dapat terpenuhi. Peran pemerintah, memfasilitasi pelaku pembangunan dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 huruf g Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Salah satu bentuk fasilitasi tersebut yakni kemudahan perizinan bagi pelaku pembangunan dalam membangun perumahan MBR. Sebagai mana kita ketahui bersama salah satu kendala yang dinilai menghambat penyediaan perumahan MBR yang dihadapi pelaku pembangunan yakni permasalahan kompleksnya perizinan. Upaya pemerintah tersebut diwujudkan dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (selanjutnya disingkat Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah).⁸ Peraturan ini setidaknya secara umum mengatur tentang: *pertama*, tahapan pelaksanaan pembangunan dan menguraikan aktifitas pada masing-masing tahapan. *Kedua*, waktu dari setiap proses seperti Izin, persetujuan, penerbitan hak, penerbitan tanda bukti pendaftaran, aktifitas suatu kegiatan. *Ketiga* kelembagaan atau unit terkait

⁶ Berdasarkan Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR, tentang Kebijakan dan Strategi Penyediaan Perumahan 2015-2019, terdapat permasalahan-permasalahan dalam penyediaan perumahan, khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diantaranya: 1. Ketimpangan antara pasokan (supply) dan kebutuhan (demand). 2. Keterbatasan kapasitas pengembang (developer) yang belum didukung oleh regulasi yang bersifat insentif. 3. Rendahnya keterjangkauan (affordability) MBR, baik membangun atau membeli rumah salah satu penyebab masih banyaknya MBR belum tinggal di rumah layak huni (potensi perumahan dan permukiman kumuh). 4. Pembangunan perumahan, khususnya di area perkotaan (urban area) terkendala dengan proses pengadaan lahan. 5. Peran pemerintah pusat dan daerah sebagai enabler masih lemah. Herlus Fadhil Dzabbar Suherli, I Nyoman Suluh Wijaya, Deni Agus Setyono, KETERJANGKAUAN MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH DI KAWASAN SEMPADAN REL KERETA KOTA MALANG DALAM PEMBELIAN RUMAH, Planning for Urban Region and Environment Volume 9, Nomor 2, April 2020: 148

⁷ Zaman dahulu Indonesia mengenal 9tiga pola sistem pengadaan perumahan kota, antara lain: a. Perumahan yang dibangun oleh pihak swasta, bermutu baik, mahal dan diperuntukkan penduduk yang berpenghasilan tinggi, utamanya untuk kalangan Eropa dan Timur Asing. b. Perumahan yang pengadaannya untuk dipakai sendiri, baik pribadi maupun oleh badan usaha. Termasuk di dalamnya adalah perumahan-perumahan pegawai negeri, karyawan swasta, dan lain-lain. c. Perumahan kampung. Perumahan di kampung adalah perumahan masyarakat pribumi yang jumlahnya mencapai dua pertiga rumah. Adrian Sutedi. (2012). Hukum Rumah Susun dan Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 2.

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, LN. 315., TLN., 6004.

yang memiliki peranan dalam masing-masing tahapan. *Keempat*, mengatur tentang pengawasan, pembinaan dan sanksi.⁹

Sebagai tidak lanjut dari Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, satu tahun kemudian diundangkan dan diterbitkan beberapa regulasi antara lain Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah (selanjutnya disingkat Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah).¹⁰ Permendagri ini secara tegas menyatakan bahwa tujuan dibentuknya sebagai upaya percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Permendagri tersebut tidak mengatur suatu tahapan proses akan tetapi hanya secara tegas mengatur a. penghapusan Perizinan; b. penggabungan Perizinan; dan c. percepatan waktu penyelesaian, sebagaimana di atur dalam Pasal 8 Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Berbeda pula dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang tidak memiliki pengaturan delegasi kepada peraturan yang lebih rendah untuk mengatur teknis pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah tersebut, pada Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dirumuskan pengaturan delegasi dalam bentuk peraturan kepala daerah sebagai peraturan teknis pelaksanaan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang mengatur adanya Peraturan Kepala Daerah yang meliputi: a. tata waktu paling lama pada setiap tahapan dalam proses Perizinan dan Non perizinan; dan b. penyampaian dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 berisi rangkaian aturan yang bertujuan untuk menyederhanakan perizinan terkait penyediaan perumahan yang sebelumnya dianggap berbelit dan memakan waktu lama. Dalam Paket Kebijakan 13 pemerintah memangkas waktu perizinan pembangunan perumahan dari semula 900 hari menjadi hanya 40 hari. Selain itu jumlah izin yang perlu diurus pun dipangkas dari semula 33 izin menjadi hanya 11 izin. Indra Suhendra, IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2016 TENTANG PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH DI KOTA TASIKMALAYA, *Syntax Transformation*, Vol. 1 No. 6, Agustus: 271

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah*, BN. 1030.

upaya pemantauan lingkungan dalam bentuk surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup. Untuk percepatan implementasi Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, memang telah disusun Modul Penyusunan Ranperkada Kemudahan Perizinan Non perizinan Pembangunan Perumahan Bagi MBR.

Kemudian untuk percepatan implementasi Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yakni dalam rangka penyusunan peraturan kepala daerah sebagai peraturan teknis pelaksanaan, telah disusun “Prosedur Operasional Standar Pendampingan Penyusunan Raperkada Kemudahan Perizinan dan Non perizinan Pembangunan Perumahan Bagi MBR” (selanjutnya disebut POS) yang di dalamnya terdapat model Penyusunan Ranperkada Kemudahan Perizinan Non perizinan Pembangunan Perumahan Bagi MBR. Selain secara substansi Raperkada sebagaimana dipaparkan diatas, di dalam POS tersebut juga mengatur mekanisme fasilitasi pendampingan penyusunan Raperkada dan Format Standar Operasional Prosedur (SOP). Akan tetapi walaupun langkah regulasi telah dilakukan oleh Pemerintah sebagaimana di jelaskan di atas, sampai 2022 pembangunan perumahan bagi MBR masih terkendala. Pelaku pembangunan masih dihadapi dengan panjangnya perizinan di daerah, bahkan perizinan yang telah dihapus dengan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah masih saja berlaku di beberapa daerah. Kepala daerah tidak membentuk Peraturan Kepala Daerah sebagai amanat dari Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Hal ini tentunya menghambat pemenuhan perumahan bagi MBR. Maka, dari latar belakang tersebut tulisan menilai penting untuk mengkaji “QUO VADIS PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH”

METODE PENELITIAN

Untuk mengungkap suatu kebenaran dalam suatu penelitian ilmiah diperlukan metode penelitian tertentu. Penelitian ini merupakan penelitian Hukum Normatif, yaitu dalam penelitian ini data diperoleh dari bahan-bahan pustaka (yang disebut juga data sekunder). Penelitian ini bersifat deskriptif, hal ini diperlukan dalam rangka menggambarkan mengenai masalah-masalah hukum yang akan timbul dengan mengkaitkan antara teori-teori dan peraturan-peraturan yang berlaku selanjutnya di analisis secara kualitatif, dan hasil dari penelitian ini dapat

memberikan kontribusi dan khasanah bagi perkembangan keilmuan di bidang hukum Administrasi Negara, khususnya hukum Perumahan.

PEMBAHASAN

Permasalahan Hukum yang Menghambat Pembangunan Perumahan Untuk MBR

Walaupun terdapat Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang kemudian ditindak lanjuti dalam Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pembangunan Perumahan Bagi MBR belum berjalan secara maksimal. Dalam pelaksanaannya di daerah masih saja ditemukan kendala-kendala. Secara umum terdapat beberapa permasalahan sebagai berikut:

- a. Pembatasan Pembangunan Perumahan MBR yang hanya dapat dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektar dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare. Pembatasan luas lahan untuk pembangunan MBR berkaitan dengan Izin Lokasi. Mengingat Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menghapus Izin lokasi, maka dipersyaratkan 2 (dua) hal yakni:
 - 1) Harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Hal ini dipertegas dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah “Dengan telah sesuaiinya lokasi pembangunan perumahan MBR dengan rencana. tata ruang wilayah, maka tidak diperlukan lagi adanya izin lokasi dalam penyiapan pembangunan perumahan MBR”
 - 2) Luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektar. Hal ini berkaitan dengan pengaturan pada Pasal 33 Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Pasal 7 Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi¹¹ yang mengatur bahwa “Kepada Pelaku Usaha yang memerlukan prasarana untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan tapi belum memiliki atau menguasai prasarana Izin Lokasi diterbitkan oleh Lembaga OSS tanpa Komitmen dalam hal tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan yang diperlukan untuk melaksanakan rencana Perizinan Berusaha tidak lebih

¹¹ Indonesia, *Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi*, BN. 1022

dari: 5 ha (lima hektare) untuk pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.”

- b. Penghapusan beberapa izin seperti rekomendasi izin lokasi, *peil banjir*, *izin cut and fill* dan analisa dampak lingkungan lalu lintas masih menimbulkan permasalahan. Di dalam POS permasalahan ini dicoba untuk dijembatani. Dalam contoh model Penyusunan Ranperkada diatur bahwa:

Tabel 1

Perbedaan Permendagri dengan POS

Permendagri Nomor 55 Tahun 2017	Prosedur Operasional Standar
Penghapusan rekomendasi <i>peil banjir</i>	Peil lokasi Perumahan MBR ditentukan paling sedikit 30 cm di atas muka <i>peil</i> jalan.
Penghapusan izin <i>cut and fill</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tidak melakukan kegiatan pemotongan bukit dan pengurukan tanah (<i>cut and fill</i>) dengan skala/besaran sama atau melebihi 500.000 m³ 2. Lokasi relatif datar dan dapat memiliki kemiringan lahan tidak lebih dari 15% serta dengan daya dukung tanah rata-rata yang mampu memikul beban bangunan rumah tinggal sederhana.

POS yang menjadi pedoman dalam penyusunan perkada, jika di kaji lebih mendalam memiliki beberapa subtansi perizinan dan alur yang berbeda dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

- c. Waktu Permohonan Hak tanah, Pengukuran Bidang Tanah, Penerbitan Sertifikat HGB, dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diatur dalam Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Waktu pelayanan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah memiliki pengaturan yang berbeda dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan

Pengaturan Pertanahan¹² dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.¹³ Perbedaan pengaturan ini tentunya mengakibatkan terjadinya permasalahan di lapangan.

Atas dasar itu diterbitkan Surat Edaran Nomor 10/SE/X/2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Sertipikasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah¹⁴ (selanjutnya disingkat untuk SE Nomor 10/SE/X/2017) memberikan kepastian hukum pelaksanaan percepatan penyediaan perumahan bagi MBR khususnya proses sertipikasi Hak atas Tanah sebagaimana di amanatkan dalam Pasal 7, Pasal 9, Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Terdapat 2 (dua) subtansi pokok yang diatur dalam SE Nomor 10/SE/X/2017 tersebut yakni: Pertama, dengan pertimbangan telah sesuainya lokasi pembangunan Perumahan MBR dengan rencana tata ruang wilayah, tidak diperlukan lagi adanya izin lokasi. Kedua, untuk memenuhi ketentuan jangka waktu pelayanan pertanahan dilaksanakan sekaligus meliputi pelayanan pelepasan hak, pelayanan pengukuran, pelayanan pemberian hak, dan penerbitan sertipikat.

Jika ditelisik, apa yang diatur dalam SE Nomor 10/SE/X/2017 secara normatif telah sejalan dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. SE Nomor 10/SE/X/2017, memberikan penegasan apa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yakni dalam hal proses dan waktu. Selain itu SE Nomor 10/SE/X/2017 juga memberikan pengatur teknis yakni mengenai persyaratan pelayanan pertanahan bagi Perumahan MBR. Walaupun Waktu SE Nomor 10/SE/X/2017 telah sejalan dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana dijelaskan diatas akan tetapi masih terdapat permasalahan. Pengaturan masih dalam bentuk hukum Surat Edaran, yang tentunya akan berpengaruh dalam keberlakuannya. Surat

¹² Indonesia, *Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria.*

¹³ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.*

¹⁴ Indonesia, *Surat Edaran Nomor 10/SE/X/2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Sertipikasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.*

- Edaran (SE) merupakan sebuah peraturan kebijakan (*beleidsregel*) atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*). Hal ini berbeda dengan Peraturan Menteri yang secara tegas dinyatakan sebagai salah satu jenis pertaturan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- d. Terdapatnya kendala dalam penerbitan sertifikat induk dan pemecahan sertifikat induk. Permasalahan tanah yang dimohon harus *Clean dan Clear*, mengakibatkan Terdapatnya kendala dalam penerbitan sertifikat induk dan pemecahan sertifikat induk. Setidaknya bentuk-bentuk permasalahan nya sebagai berikut:

Tabel 3
Penerbitan Sertifikat Induk dan Pemecahan Sertifikat Induk

Kendala dalam penerbitan sertipikat induk	Kendala dalam pemecahan sertipikat induk
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bidang-bidang tanah yang dimohon belum dibebaskan semuanya. 2. Sebagian bidang tanah yang dibebaskan masih sengketa. 3. Tanah yang dimohon masih dikuasai/ digarap oleh Pihak lain. 4. Pada saat pengukuran belum ditetapkan batas- batas bidang tanahnya 5. Belum dilengkapi dengan Izin Lokasi. 6. BPHTB/PPH belum dibayar/belum di validasi oleh Kantor Pajak. 7. Ada keberatan dari pihak lain. 8. Kelengkapan berkas tidak segera dipenuhi. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Belum dilampirkan Site Plan pemecahan 2. Belum dipasang tanda batas 3. Site Plan berbeda dengan kondisi fisik di lapangan (Sertipikat Induk) karena Site Plan dibuat terlebih dahulu sebelum sertipikat Induk diterbitkan. 4. Pengembang merubah Site Plan

Dampak dari permasalahan ini, juga mengakibatkan merugikan bagi para pembeli atau konsumen yakni jual beli rumah ketika masih proses pembangunan dilakukan tanpa adanya kepastian status kepemilikan tanah. Padahal secara hukum, proses jual beli, berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui PPJB, salah satu syaratnya adanya kejelasan status pemilikan tanah. Atas dasar itu, untuk

menjaga perlindungan hak dari pembeli dan tidak menimbulkan permasalahan hukum maka sebelum dilakukan jual beli pada saat rumah masih dalam proses pembangunan, sertifikat induk harus sudah diterbitkan atas nama pelaku pembangunan. Begitu pula jual beli pada saat rumah sudah selesai dibangun, maka sertifikat HGB atas nama pelaku pembangunan harus tidak dalam keadaan menjadi jaminan di bank atau harus sudah dilakukan pemecahan sertipikat induk.

- e. Perbedaan jenis dan waktu perizinan dan non perizinan antara Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perbedaan waktu dan jenis perizinan dan non perizinan yang antara Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah mengakibatkan ketidakpastian hukum yang mengakibatkan sulitnya implementasi di daerah.
- f. Masih sedikitnya Peraturan Kepala Daerah sebagai amanat dari Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang tidak memiliki pengaturan delegasi kepada peraturan yang lebih rendah untuk mengatur teknis pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah tersebut, pada Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dirumuskan pengaturan delegasi dalam bentuk peraturan kepala daerah sebagai peraturan teknis pelaksanaan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang mengatur adanya Peraturan Kepala Daerah yang meliputi: a. tata waktu paling lama pada setiap tahapan dalam proses Perizinan dan Non perizinan; dan b. penyampaian dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dalam bentuk surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.

Dalam prakteknya peraturan kebijakan dapat dirumuskan dalam beberapa bentuk yaitu, keputusan, instruksi, edaran, pengumuman. Produk

semacam peraturan kebijaksanaan tidak terlepas dari penggunaan *freies ermessen*, yaitu badan atau pejabat tata Usaha Negara yang bersangkutan merumuskan kebijaksanaannya itu dalam berbagai bentuk "*juridische regel*", seperti peraturan, pedoman, pengumuman, dan surat edaran dan pengumuman kebijaksanaan. Surat Edaran masuk kategori peraturan negara (*staatsregelings*) namun bukanlah peraturan perundang-undangan (*wettelijk regeling*). Kedudukan Surat Edara dalam tinjauan ilmu perundang-undangan tidak termasuk dalam peraturan perundang-undangan (*regeling*), bukan pula keputusan tata usaha negara (*beschikking*), melainkan sebuah peraturan kebijakan (*beleidsregel*) atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*).

Peraturan kepala daerah yang disusun di beberapa daerah, jika dikaji memiliki perbedaan pengaturan dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Selain itu tidak terdapat keseragaman format antar beberapa peraturan kepala daerah. Terdapat peraturan daerah yang memiliki format seperti Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, terdapat pula peraturan daerah yang memiliki format seperti Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Hal ini dapat dilihat sebagai berikut:

a. Kota Pontianak

Walikota Pontianak, menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus MBR di Kota Pontianak. Peraturan tersebut, hanya mengatur secara khusus tentang kemudahan pemberian IMB bagi pembangunan perumahan MBR.

b. Kabupaten Luwu Utara

Bupati Luwu Utara menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 29 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Perizinan Bagi Masyarakat MBR. Peraturan tersebut memiliki bentuk format pengaturan seperti Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Walaupun memiliki bentuk format pengaturan yang sama, secara substansi terdapat perbedaan pengaturan. Pada peraturan Bupati Luwu izin lingkungan dihapus, waktu proses izin pemanfaatan tanah paling lama 2 (dua) hari dan waktu proses pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan paling lama 2 (dua) hari.

c. Kabupaten Sleman

Bupati Sleman menerbitkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 19 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Peraturan tersebut memiliki bentuk format pengaturan seperti Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pelaksanaan pembangunan dilakukan dalam 4 (empat) tahap yakni persiapan, prakonstruksi, konstruksi dan pacakonstruksi. Walaupun memiliki bentuk format pengaturan seperti Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, secara substansi memiliki perbedaan seperti terdapatnya izin prinsip, persyaratan luas minimal kavling, dan terdapatnya insentif pajak dan bantuan stimulan PSU.

- g. Belum terdapat mekanisme khusus perizinan Pembangunan Perumahan MBR di PTSP Keberadaan PTSP menjadi hal yang penting dalam pelaksanaan perizinan dan non-perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah. Disamping sebagian besar tahapan pembangunan perumahan MBR perizinannya melalui PTSP seperti mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR, pengesahan *site plan* dan pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan serta mengajukan penerbitan sertifikat laik fungsi. PTSP juga memiliki peranan penerbitan perizinan secara elektronik yakni dalam *Online Single Submission (OSS)*.

Bahkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah menegaskan “Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan non perizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota”. Sayangnya PTSP belum terdapat sistem dan mekanisme khusus terhadap perizinan Pembangunan Perumahan MBR. Sehingga pelaksanaan pelaksanaan perizinan dan non-perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah belum berjalan maksimal.

Upaya Hukum Guna Percepatan Pembangunan Perumahan Untuk MBR

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, telah memiliki pengaturan yang baik terhadap pemenuhan tempat tinggal bagi MBR. Bahkan secara khusus mengatur tentang:

- a. Kemudahan perizinan pembangunan perumahan untuk MBR (Pasal 33)
- b. Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR (Pasal 54)
- c. Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan (Pasal 33)

Akan tetapi masih diperlukannya harmonisasi antara Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah khususnya tentang kewenangan Penyediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Mengingat secara filosofis bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak setiap orang, negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, maka Pemerintah maka baik pemerintah pusat, pemerintah daerah baik Provinsi, Kabupaten dan Kota memiliki kewenangan untuk menyediakan Penyediaan Rumah bagi MBR.

Permasalahan penataan kewenangan ini dapat disesuaikan melalui Pasal 402 A Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja¹⁵ (selanjutnya disebut Undang-Undang tentang Cipta Kerja). Mengingat Pasal 402 A mengatur bahwa “Pembagian urusan pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi serta Daerah Kabupaten Kota sebagaimana tercantum dalam Lampiran Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah harus dibaca dan dimaknai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tentang Cipta Kerja”.

Selain itu, Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah telah memberikan kejelasan pengaturan hukum atas:

- a. Tahapan Pelaksanaan Pembangunan pembangunan Perumahan MBR.
- b. Jenis perizinan dan non perizinan pada setiap tahapan pelaksanaan pembangunan pembangunan Perumahan MBR.
- c. Kelembagaan yang memiliki peran dalam setiap tahapan pelaksanaan pembangunan pembangunan Perumahan MBR.
- d. Lamanya waktu dari setiap proses perizinan dan non perizinan pada setiap tahapan pelaksanaan pembangunan pembangunan Perumahan MBR
- e. Pengawasan, pembinaan dan sanksi

Akan tetapi, masih diperlukannya perbaikan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar dapat diimplementasikan lebih baik. Hal ini mengingat terdapatnya perbedaan jenis dan waktu perizinan dan non perizinan antara Peraturan Pemerintah

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, LN. 245., TLN., 6573,

Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perbaikan ini juga sejalan dengan Undang-Undang Cipta Kerja, mengingat Pasal 50 Undang-Undang Cipta Kerja merubah Pasal 33 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yakni *“Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah”*, membuka peluang perbaikan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Peraturan Pemerintah atas pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja.

Terdapatnya banyak regulasi yang mengatur tentang pembangunan perumahan untuk MBR seperti Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Surat Edaran Nomor 10/SE/X/2017 mengakibatkan terjadinya ketidak pastian hukum. Hal ini disebabkan tidak harmonis nya antara regulasi tersebut. Keadaan ini mengakibatkan terjadi kebingungan bagi daerah dalam merumuskan kebijakannya. Hal ini tampak pada:

- a. Terdapatnya perbedaan format pengaturan antar peraturan kepala daerah. Terdapat perkara yang mengikuti format Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah adapula yang mengikuti format pengaturan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- b. Terdapatnya perbedaan substansi peraturan kepala daerah dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Oleh karena itu, agar terciptanya kepastian hukum dan tidak terjadinya kebingungan bagi daerah dalam mengimplementasikan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, maka penataan regulasi yang dapat dilakukan regulasi tunggal setingkat Peraturan Pemerintah *“simplifikasi”* yang menjadi acuan daerah yang bersifat menyeluruh. Maka, Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah harus di hapus dan materi muatan yang sejalan dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat di akomodir.

Kendala implementasi Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah didaerah juga disebabkan lemahnya pemahaman daerah terhadap regulasi yang ada. Maka, diperlukan adanya tim *task force*/satuan tugas yang memiliki tugas melaksanakan peningkatan kapasitas daerah atas perizinan dan non perizinan agar terciptanya sinergi dan penyamaan persepsi baik antar sektor maupun antar hirarki pemerintahan dalam Pembangunan Perumahan MBR. tim *task force*/satuan tugas memiliki tugas untuk:

- a. Merumuskan strategi dan kebijakan operasional percepatan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dalam bentuk rencana kerja Tim *task force*/satuan tugas;
- b. Merumuskan metode dan pendampingan implementasi regulasi pembangunan perumahan bagi MBR;
- c. Melaksanakan pembinaan terhadap pelaku pembangunan dan pemerintah daerah tentang regulasi pembangunan perumahan bagi MBR; dan
- d. Melakukan penyelesaian masalah yang dihadapi oleh masyarakat, pelaku pembangunan maupun pemerintah daerah dalam implementasi regulasi pembangunan perumahan bagi MBR.

Tim *task force*/satuan tugas yang dibentuk terdiri atas lintas kementerian yakni Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Kementerian Dalam Negeri, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Tim *task force*/satuan tugas dalam melaksanakan tugasnya harus memiliki: Kesamaan Metodologi (tahapan dan capaian kegiatan), Kesamaan Materi (modul, bahan paparan dan buku panduan); dan Kesamaan Bentuk Pemantauan dan Evaluasi. Atas dasar itu, ke depan perlu disusun Konsep Fasilitasi implementasi regulasi Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jika kita mengacu pada Kepres Nomor 21 tahun 2018, Presiden pernah membentuk Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Perumahan MBR. Tim tersebut berada dan bertanggungjawab kepada presiden. Dalam menjalankan tugasnya baik Tim Pengarah dan Tim Pelaksana dapat membentuk Kelompok Kerja yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat selaku Ketua Harian. Berdasarkan ketentuan tersebut, Tim *task force*/satuan tugas dapat berbentuk Kelompok Kerja sebagai manana di jelaskan diatas. Mengingat Masa kerja Tim Koordinasi telah berakhir yakni terhitung sejak ditetapkan Keputusan Presiden ini sampai dengan 31 Desember 2019 (sudah berakhir), maka perlu di bentuk Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Perumahan MBR, yang kemudian dibentuk Tim *task force*/satuan tugas yang berbentuk Kelompok Kerja.

Perbaikan ini juga sejalan dengan Undang-Undang Cipta Kerja, mengingat Pasal 50 UU Undang-Undang Cipta Kerja merubah Pasal 33 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yakni *“Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah”*, membuka peluang perbaikan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Peraturan Pemerintah atas pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja. Oleh karena itu, agar terciptanya kepastian hukum dan tidak terjadinya kebingungan bagi daerah dalam mengimplementasikan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, maka penataan regulasi yang dapat dilakukan regulasi tunggal setingkat Peraturan Pemerintah *“simplifikasi”* yang menjadi acuan daerah yang bersifat menyeluruh. Maka, Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah harus di hapus dan materi muatan yang sejalan dengan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat di akomodir.

PENUTUP

Sebagai bentuk pelaksanaan dari amanat Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman khususnya Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pemerintah menilai perlu menetapkan peraturan Pemerintah tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Atas dasar itu dibentuklah Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Walaupun telah ada Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang kemudian ditindak lanjuti dalam Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pembangunan Perumahan Bagi MBR belum berjalan secara maksimal. Maka, masih diperlukannya perbaikan Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar dapat diimplementasikan lebih baik. Hal ini mengingat terdapatnya perbedaan jenis dan waktu perizinan dan non perizinan antara Peraturan Pemerintah Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Permendagri Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986.
- Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti*, ed 1, Yogyakarta; Refika Aditama, 1998.
- Edy Supriyanto, Tingkat Kecenderungan Pembangunan Rumah MBR Dengan Pendekatan Penerbitan Pembangunan Perumahan di Kabupaten/Kota di Wilayah Barat Indonesia, *Jurnal Teknik Sipil-Arsitektur* Vol. 19 No. 2 (2020): November 2020,
- Herlus Fadhil Dzabbar Suherli, I Nyoman Suluh Wijaya, Deni Agus Setyono, Keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kawasan Sempadan Rel Kereta Kota Malang Dalam Pembelian Rumah, *Planning for Urban Region and Environment* Volume 9, Nomor 2, April 2020,
- Hutagalung, S Arie, *Condominium dan Permasalahannya*, ed 1, Depok; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.
- Indonesia, *Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria*.
- _____, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*.
- _____, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non-perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah*, BN. 1030.
- _____, *Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, LN. 315., TLN., 6004.
- _____, *Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi*, BN. 1022
- _____, *Surat Edaran Nomor 10/SE/X/2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Sertifikasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*.
- _____, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, LN. 7., TLN., 5188, Bagian Menimbang.
- _____, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, LN. 245., TLN., 6573,

- Indra Suhendra, Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Tasikmalaya, *Syntax Transformation*, Vol. 1 No. 6, Agustus,
- Juanita Astrid, Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni, *Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5, Nomor 1, Desember 2021,
- Karto Wijaya, Asep Yudi Permana, dan Noor Suwanto, Kawasan Bantaran Sungai Cikapundung Sebagai Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Bandung, *ARCADE: Vol. I No. 2*, November 2017,
- Santoso, J. *Menyiasati Kota tanpa Warga*. Jakarta: KPG dan Centropolis. 2006
- Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, ed 1, Jakarta; Kencana, 2014.
- Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta: 1991.
- Sutedi, Adrian , *Hukum Rumah Susun & Apartement*, ed 1, Jakarta; CV Andi, 2010..
- Yamin Muhamat Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, ed 1, Bandung; Mandar Maju, 2013.