

**ASPEK HUKUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI (MK)  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

Hudi Karno Sabowo \*

**ABSTRACT**

*In Indonesia, according to information from Deputy Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat, there are millions of people who do not own their own home. The problem that frequently encountered is the problem of lack of funds. Distribution of the mortgages loan had not yet reached the low-income people. The potential distribution of mortgages loan for low-income people reached 34 million people. However, opportunities for low-income people to have decent housing was constrained by the government with the issuance of Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 on Housing and Settlement Region set a minimum floor area of 36m<sup>2</sup> house (square meters). With that restriction the price of the house would become increasingly unaffordable for the low-income people. Constraints are contained in Article 22 paragraph (3). The full written are thus "Spacious single-story home and home series has a size of at least 36 square meters." This terms cause The Real Estate Developer facing difficulties in land acquisition or construction of housing for the low-income people*

**Keywords :** *Housing Development. Low-Income People.*

**ABSTRAK**

Di Indonesia, menurut informasi dari Deputy Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat, terdapat jutaan orang yang belum memiliki rumah sendiri. Kendala yang sering ditemui adalah masalah keterbatasan dana. Penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) ternyata belum menyentuh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Padahal potensi penyaluran KPR untuk MBR mencapai 34 juta orang. Namun, peluang bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak sempat mendapatkan kendala dari Pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur luas lantai rumah minimal 36m<sup>2</sup> ( meter persegi). Dengan pembatasan itu maka harga rumah tentu menjadi kian tidak terjangkau bagi MBR. Kendala tersebut terdapat di dalam Pasal 22 ayat (3). Adapun bunyi lengkapnya adalah demikian "Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 meter persegi". Ketentuan tersebut mengakibatkan Pihak Developer sebagai Pengembang Perumahan mengalami kesulitan dalam pengadaan lahan maupun pembangunan perumahan bagi MBR

**Kata Kunci :** *Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR)*

---

\* Penulis adalah Dosen Fakultas Hukum Untag Semarang, Email: hudiksabowo@yahoo.co.id

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi semua orang. Sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman<sup>1</sup> rumah adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Rumah dilukiskan oleh Seorang Penyair tersohor dalam sebuah puisi. Petikan bait pertamanya demikian:<sup>2</sup>

Kini melangkah maju seorang tukang batu,  
mempersoalkan tentang Rumah.

Dan kepadanya Sang Guru mem balas pertanyaan ;

Bangunlah di dalam angan-angan, sebuah  
atap di tengah hutan Sebelum sebuah rumah  
kau dirikan di tengah kota

Karena, sebagaimana kau mesti pulang  
setiap senja

Demikianlah pula jiwa halusmu, yang  
mengembara senantiasa.

Sebait puisi di atas menyiratkan bahwa rumah, juga tanah, berkaitan dengan jiwa. Untuk membangun rumah dibutuhkan tanah. Kebutuhan atas tanah untuk perumahan, seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, terutama di kota-kota besar atau seringkali di kawasan berkembang yang padat dengan aktivitas pembangunan di berbagai sektor, kian meningkat. Hal itu menjadikan harga tanah menjadi semakin mahal. Kebutuhan akan tanah bagi perumahan merupakan kebutuhan primer.

Semua lapisan masyarakat membutuhkan rumah, sehingga kebutuhan ini mesti dipenuhi. Lapisan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR), misalnya, yang penghasilannya terbatas, kebutuhan primer akan

perumahan juga mesti dipenuhi agar dapat memiliki rumah yang layak. Ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Dasar (UUD) 1945. Dapat disimak dalam perubahan ke dua UUD 1945 pasal 28 H : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Berdasarkan informasi dari Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat, di Indonesia, terdapat jutaan orang yang belum memiliki rumah<sup>3</sup>. Kendala yang sering ditemui adalah masalah keterbatasan dana untuk pembelian rumah. Guna mengatasi masalah keterbatasan dana, pemerintah mengeluarkan kebijakan bantuan Kredit pemilikan Rumah (KPR). Menurut Deputi Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat Sri Hartoyo dalam acara diskusi “Menggagas Penyaluran KPR ke Sektor Informal” “Penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) ternyata belum menyentuh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Padahal potensi penyaluran KPR untuk MBR mencapai 34 juta orang. Jumlah 34 juta orang itu terdiri dari 14,8 juta buruh yang dibayar dan 19,7 juta buruh mandiri. Diungkapkan, dari jumlah 34 juta orang itu, sebagian besar belum memiliki rumah sendiri.<sup>4</sup>

Namun, peluang bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak sempat mendapatkan kendala dari Pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur luas lantai rumah minimal 36m<sup>2</sup> ( meter persegi). Dengan pembatasan itu maka harga rumah tentu menjadi kian tidak terjangkau bagi MBR. Kendala tersebut terdapat di dalam Pasal 22 ayat (3). Adapun

---

1 Pasal 1 ( butir 7 ) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2 Kahlil Gibran : Sang Nabi, Terjemahan Sri Kusdyantinah, Pustaka Jaya, Jakarta, 1981.

3 (<http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/104115-potensi-kpr-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah-capai-34-juta-orang.html> diunduh 27-3-2013 pukul 00.33 WIB.)

4 *Ibid.*

bunyi lengkapnya adalah demikian "Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 meter persegi".

Ketentuan tersebut mengakibatkan Pihak Developer sebagai Pengembang Perumahan mengalami kesulitan dalam pengadaan lahan maupun pembangunan perumahan bagi MBR. Sebelum ketentuan itu berlaku, rumah tipe 21 (dengan luas bangunan 21 meter persegi) masih diijinkan untuk dibangun dan rumah 21 tersebut sangat diminati oleh MBR karena sesuai dengan kemampuan finansialnya.

Dengan terbitnya ketentuan itu mengakibatkan tersendatnya pembangunan perumahan terutama bagi MBR. Menurut Ketua Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI) Eddy Ganefo sebagaimana dilansir *Kompas.com*, (4/10/2012), mereka telah kehilangan peluang itu, karena 20 persen dari target pembangunan rumah tidak tercapai, sehingga tujuan pembangunan rumah dengan tipe 21 terhenti karena peraturan ini.

Kenyataan ini mendorong DPP APERSI mengajukan permohonan kepada Mahkamah Konstitusi (MK) agar melakukan uji materi atas Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan ini dinilai membatasi warga negara untuk memiliki rumah yang layak sesuai dengan kemampuan finansialnya.

Dalam tulisan ini titik berat permasalahan yang hendak dikaji (1) Mengapa Pemerintah melakukan pembatasan pembangunan rumah dengan mengeluarkan ketentuan : "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 meter persegi*", seperti tercantum dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. ?, dan (2) Bagaimana solusi dari batasan pembangunan rumah sebagaimana

tercantum dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. ?

## PEMBAHASAN

### **Perumahan dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua orang dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) yang tidak semua mampu membeli rumah.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat, adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Artinya, agar masyarakat mendapatkan kesejahteraan maka negara wajib memikirkan agar kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, yang merupakan salah satu unsur pokok pembangunan, dapat terpenuhi.

Berdasarkan Pasal 1 (butir 7) Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya, baik oleh pemerintah bersama-sama dengan

masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1 ( butir 2 ) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Selanjutnya, definisi MBR kiranya memperjelas pemahaman dalam tulisan ini.. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR<sup>5</sup> adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah yang layak huni. Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan Rp 2.000.000 per bulan.

Pada tahun 2010 peraturan tersebut diperbaharui dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010; Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan paling banyak Rp 2.500.000 per bulan.

Menyimak ketentuan di atas maka pada tahun 2010 batasan penghasilan MBR naik dari Rp.2.000.000,- di tahun 2006, menjadi Rp.2.500.000,- di tahun 2010. Dengan demikian, jika seseorang penghasilannya dibawah Rp.2.500.000,- perbulan, dikategorikan MBR dan berhak mendapat dukungan pemerintah agar dapat memiliki rumah yang layak huni.

Sebagaimana diungkapkan dalam pendahuluan tulisan ini, terdapat jutaan

orang belum memiliki rumah sendiri, maka upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan, untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau, terutama bagi MBR. Jika orang tidak mampu membeli rumah secara kontan, maka mereka dapat membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Andi Hamzah, penyediaan dana untuk pembangunan perumahan dengan fasilitas kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun dan Kredit Pemilikan Rumah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 2 KPTS/1990 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)<sup>6</sup>.

Pengertian KPR adalah sebagai berikut<sup>7</sup> adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah

---

5 Peraturan Dirjen Perbendaharaan Nomor PER-62/PB/2011; Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 5/PERMEN/M/2006; Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010; Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan paling banyak Rp 2.500.000 per bulan

6 Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta. 1990

7 Sumber : <http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html> diunduh 27-3-2013 pukul 7:21

penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## 2. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Pada tahun 2012 Kementerian Perumahan Rakyat mengeluarkan revisi dengan menerbitkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat 1) Permenpera No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. 2) Permenpera No. 28 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.<sup>8</sup>

### **Ketentuan Batasan Luas Lantai Rumah oleh Pemerintah**

Dengan adanya KPR maka pembelian rumah oleh MBR dapat diperingan. Namun Pemerintah mengeluarkan batasan pembangunan rumah, yakni minimum 36 m<sup>2</sup> (meter persegi). Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) Djan Faridz, mengemukakan alasan<sup>9</sup> “aturan luas minimum bangunan 36m<sup>2</sup> dalam Pasal 22 ayat (3) UU Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak akan merugikan masyarakat. Menpera menilai, aturan ini justru akan menciptakan suasana sehat lahir dan batin.

Menurut Menpera, pengaturan dalam Pasal 22 ayat (3) ini merupakan

upaya pemerintah dalam penyediaan rumah tinggal, yang tidak hanya memenuhi standar fisik bangunan, melainkan harus bisa dijadikan sarana interaksi anggota keluarga, sehingga tercipta suasana sehat lahir, batin, sosial, dan lingkungan. Ia menegaskan, aturan pasal 22 ayat (3) telah diatur dengan Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPT/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

Lebih lanjut Menpera mengatakan "Rumah sehat harus memenuhi kebutuhan minimal ruang per orang adalah sembilan meter. Jika satu keluarga berjumlah empat orang, maka kebutuhan minimal satu keluarga adalah 36 m<sup>2</sup>."

Tersedianya fasilitas KPR akan meningkatkan minat MBR untuk memiliki rumah. Untuk itu perlu ditetapkan target pembangunan perumahan bagi MBR. Guna memenuhi target pembangunan perumahan, maka perlu dilakukan Pengadaan Tanah oleh Negara (Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006). Developer dari pihak swasta tentu membutuhkan bantuan negara dalam pengadaan tanah yang relatif murah bagi pembangunan perumahan.

Secara historis, pengadaan tanah menjadi cara Negara untuk memenuhi kebutuhan tanah guna penyelenggaraan pembangunan, sebenarnya dapat dirunut sejak jaman Orde Baru (ORBA), dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Mengenai tata cara Pembebasan Tanah, yang kemudian dinilai banyak kalangan sebagai instrumen hukum yang dalam implementasinya dijalankan secara represif dan menyengsarakan para pemilik tanah.

Pada tahun 1985 diterbitkan PMDN Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Kemudian ke dua peraturan tadi dicabut dan digantikan dengan instrumen hukum baru

---

8 [http://finance.groups.yahoo.com/group/dpp\\_rei/message/1229](http://finance.groups.yahoo.com/group/dpp_rei/message/1229) diunduh 2-4-2013 pukul 7.46

9 <http://properti.kompas.com/read/2012/03/22/16155597/Menpera.Aturan.Tipe.36.Tak.Merugikan.Masyarakat> diunduh 2-4-2013 pukul 01.205 WIB.

berupa Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>10</sup>

Perubahan instrumen hukum tersebut disebabkan karena : *Pertama*, pelaksanaan pembebasan tanah baik yang menyangkut pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum maupun pembebasan tanah untuk kepentingan swasta selalu menimbulkan disharmoni. Penyebab semua permasalahan pembebasan tanah atau pengadaan tanah oleh karena faktor peraturannya, penyimpangan oleh pelaksanaannya, atau eksekusi dari penerapan peraturannya. Apapun penyebabnya, kerugian selalu diderita oleh rakyat pemilik tanah. Berdasarkan kondisi yang tidak kondusif dalam pelaksanaan PMDN Nomor 15 Tahun 1975 dan PMDN Nomor 2 Tahun 1985, maka diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Tidak hanya peraturannya yang dirubah, tetapi istilah yang dipergunakannya pun ikut dirubah, seperti istilah "pembebasan tanah" yang dipergunakan PMDN Nomor 15 Tahun 1975 oleh Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 diganti dengan istilah "pengadaan tanah". *Kedua*, tataran hukum yang semula ada dalam tataran peraturan Menteri ditingkatkan menjadi tataran Keputusan Presiden yang bersifat pengaturan umum. *Ketiga*, substansi pengaturan tidak hanya menyangkut prosedur (hukum formil) tetapi sudah berisi ketentuanketentuan materiil, sehingga tidak hanya mengatur prosedur (hukum formil) tetapi juga mengandung suatu norma pengaturan (hukum materiil).

Istilah pengadaan tanah sebenarnya sudah dikenalkan pertama kali pada tahun 1985 sebagaimana yang sudah dipergunakan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri

---

10 [http://www.wikiapbn.org/artikel/Peraturan\\_Menteri\\_Dalam\\_Negeri\\_Nomor\\_15\\_Tahun\\_1975](http://www.wikiapbn.org/artikel/Peraturan_Menteri_Dalam_Negeri_Nomor_15_Tahun_1975) diunduh, 1-4-2013 pukul 18:12 WIB.

Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan, hanya saja dalam PMDN Nomor 2 Tahun 1985 tidak memberikan batasan apa yang dimaksud dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah baru kemudian dijabarkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 "setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut".

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menjadi instrumen hukum bagi Negara untuk mendapat kemudahan dalam perolehan tanah guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Agar Keputusan Presiden lebih dapat operasional maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 sebagai peraturan teknis pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Kekosongan hukum terjadi yakni saat sudah diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 namun belum ada peraturan pelaksanaannya, jalan keluarnya ditempuh oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan memberikan petunjuk dalam surat edaran tanggal 28 Juni 1993 Nomor 045.2.1982 yang ditujukan kepada seluruh Gubernur, yang pada intinya :

a. Pembebasan tanah yang sedang dalam proses pelaksanaan tetap diteruskan oleh Panitia Pembebasan Tanah yang sudah ada, adapun besarnya ganti kerugian sepanjang belum ditetapkan berpedoman kepada ketentuan yang baru.

b. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang belum diajukan permohonan pengadaan tanahnya oleh instansi yang bersangkutan, supaya dilaksanakan menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

c. Ketentuan yang dimaksud dalam butir a diatas, dilaksanakan sampai terbentuknya Panitia Pengadaan Tanah dimaksud butir 2 diatas.

d. Pengadaan tanah skala kecil yang luasnya lebih dari 1 (satu) Ha untuk keperluan yang termaksud dalam ruang lingkup dimaksud dalam pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang sudah ditetapkan ganti kerugiannya dilanjutkan menurut prosedur lama, sedangkan yang belum ditetapkan ganti kerugiannya dilaksanakan menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Pada tanggal 29 Juni 1994 dikeluarkan kembali surat edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1988 yang pada isinya hanya memberikan penegasan tata cara atau prosedural pembebasan tanah yang menggunakan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994. Diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 diharapkan pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, yang memerlukan bidang tanah diharapkan dapat dipenuhi secara efektif dan berdasarkan hukum.

Pada tahun 2006 dikeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan pelaksanaannya diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana Telah Diubah Dengan

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006<sup>11</sup>.

### **Solusi Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Pembangunan Perumahan Bagi MBR**

Seperti telah dikemukakan sebelumnya dalam tulisan ini, adanya pelanggaran atas pembangunan bagi kepentingan umum menimbulkan reaksi dari sementara kalangan masyarakat. Dalam konteks pembangunan perumahan reaksi muncul dari Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI). DPP Apersi. Mereka mengajukan permohonan kepada Mahkamah Konstitusi (MK) agar melakukan pengujian Pasal 22 ayat (3). DPP APERSI. APERSI menilai Pasal 22 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman telah melakukan pembatasan bagi warga negara untuk memiliki rumah.

Untuk itu, para pemohon menilai bahwa Pasal 22 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman ini bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam pertimbangannya, MK menilai Pasal 22 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011, yang mengandung norma pembatasan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret berukuran paling sedikit 36 M<sup>2</sup>, merupakan pengaturan yang tidak sesuai dengan pertimbangan keterjangkauan oleh daya beli sebagian masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. MK mengabulkan permohonan pengujian materiil serta menangkannya. Pemerintah harus mematuhi putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yang membatalkan ketentuan Pasal 22 ayat (3)

---

11 <http://kamoenyo.wordpress.com/2011/06/23/peraturan-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-2007-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-presiden-nomor-36-tahun-2005-tentang-pengadaan-tanah-bagi-pelaksanaan-pembangunan-untuk-kepentingan/umum>. Diunduh, 2-4-2013 pukul 8.30 WIB.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Putusan itu disambut baik oleh masyarakat. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat, diharapkan tidak lagi membebani masyarakat kecil dengan aturan luas lantai untuk hunian mereka.<sup>12</sup> Dengan keputusan MK tersebut maka peluang bisnis perumahan untuk rumah di bawah tipe 36 M2 terbuka untuk tumbuh lebih besar.

### KESIMPULAN

Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) tentang pengujian materi Pasal 22 ayat (3) tentang UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mengandung norma pembatasan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret berukuran paling sedikit 36 M2, merupakan pengaturan yang tidak sesuai dengan pertimbangan keterjangkauan oleh daya beli sebagian masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu pemerintah harus mematuhi putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yang membatalkan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat, diharapkan tidak lagi membebani masyarakat berpenghasilan rendah dengan aturan luas lantai untuk hunian mereka.

### SARAN

Kepekaan Pemerintah akan kebutuhan rakyat perlu diutamakan. Dalam konteks tulisan ini adalah kebutuhan MBR akan perumahan layak dan sesuai dengan daya beli mereka. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di

daerah perkotaan, baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Dalam menentukan kebijakan di bidang perumahan, Pemerintah pusat serta Pemerintah daerah selayaknya mendukung sepenuhnya pembangunan perumahan tipe dibawah 36 (luas rumah dibawah 36m<sup>2</sup>), sesuai dengan daya beli MBR.

### DAFTAR PUSTAKA

- Chulaemi, Achmad, Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan, Majalah Masalah-masalah Hukum Nomor 1 FHUNDIP, Semarang, 1992.
- Gautama, Sudargo dan T. Soetijarsto, Ellyda, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Gibran, Kahlil, Sang Nabi, terjemahan Sri Kusdyantinah, Pustaka Jaya, Jakarta, 1981.
- Goenawan, Kian, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti, Best Publisher, Yogyakarta, 2009.
- Hamzah, Andi, I Wayan Suanda, BA Banalu, Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Rineka C i p t a , Jakarta, 1990.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- Iskandar Syah, Mudakir, Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jala Permata, Jakarta, 2007.
- Perangin, Effendi, Hukum Agraria di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Wignyosoebroto, Sutandyo, Hukum : Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya, ELSAM & Huma, Jakarta, 2002.

---

12 <http://properti.kompas.com/index.php/read/2012/10/05/08191299> diunduh 2-4-2013 pukul 8.40 WIB.

- Undang-Undang Dasar 1945, Perubahan Pertama, Perubahan Kedua, Perubahan Ketiga, Perubahan Keempat
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman  
(<http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/104115-potensi-kpr-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah-capai-34-juta-orang.html> diunduh 27-3-2013 pukul 00.33 WIB.)
- <http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html> diunduh 27-3-2013 pukul 7:21
- [http://finance.groups.yahoo.com/group/dpp\\_rei/message/1229](http://finance.groups.yahoo.com/group/dpp_rei/message/1229) diunduh 2-4-2013 pukul 7.46
- <http://properti.kompas.com/read/2012/03/22/16155597/Menpera.Aturan.Tipe.36.Tak.Merugikan.Masyarakat> diunduh 2-4-2013 pukul 01.205 WIB.
- [http://www.wikiapbn.org/artikel/Peraturan\\_Menteri\\_Dalam\\_Negeri\\_Nomor\\_15\\_Tahun\\_1975](http://www.wikiapbn.org/artikel/Peraturan_Menteri_Dalam_Negeri_Nomor_15_Tahun_1975) diunduh, 1-4-2013 pukul 18:12 WIB.
- <http://kamoenyo.wordpress.com/2011/06/23/peraturan-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-2007-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-presiden-nomor-36-tahun-2005-tentang-pengadaan-tanah-bagi-pelaksanaan-pembangunan-untuk-kepentingan-umum>. Diunduh, 2-4-2013 pukul 8.30 WIB.
- <http://properti.kompas.com/index.php/read/2012/10/05/08191299> diunduh 2-4-2013 pukul 8.40 WIB.
- <http://properti.kompas.com/read/2012/03/22/16155597/Menpera.Aturan.Tipe.36.Tak.Merugikan.Masyarakat> diunduh 2-4-2013 pukul 01.205 WIB.