

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 64 TAHUN 2016
TENTANG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah ;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58,

- 2 -

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PEMBANGUNAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksud dengan:

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
2. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
3. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
4. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
5. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan

- 3 -

oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.

8. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
9. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
10. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
11. Kantor Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota.
12. Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan melalui satu pintu.
13. Hari adalah hari kerja.

Pasal 2

- (1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

- 4 -

Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

BAB II

PERSIAPAN

Pasal 5

- (1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. perolehan tanah; dan
 - d. pemenuhan perizinan.

Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- a. perizinan yang menyangkut pengesahan *site plan*;
- b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;

- 5 -

- c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis.

BAB III PRAKONSTRUKSI

Pasal 7

- (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
 - a. sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
 - b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian peizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota.

Pasal 9

- (1) Badan Hukum melakukan pelepasan hak atas tanah dari pemegang atau pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan membuat akta pelepasan hak atau surat pelepasan hak di hadapan kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Berdasarkan akta pelepasan hak atau surat pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Hukum mengajukan pelepasan hak atas tanah dan mengajukan permohonan hak atas tanah baru kepada Kantor Pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (3) Dalam hal pelepasan hak atas tanah tidak mengubah luas dan batas-batas atas tanah, tidak perlu dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan.
- (4) Pelepasan hak atas tanah dan penerbitan hak atas tanah baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diselesaikan oleh Kantor Pertanahan paling lama 3 (tiga) Hari sejak permohonan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 10

- (1) Badan Hukum mengajukan pengesahan *site plan* dan pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan secara bersamaan dalam rangka pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP.
- (2) PTSP menerbitkan tanda bukti pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh PTSP.

Pasal 11

Dalam hal Badan Hukum tidak menyediakan lahan

- 7 -

pemakaman di lokasi Perumahan MBR, Badan Hukum dapat:

- a. menyediakan lokasi pemakaman yang terpisah dari lokasi Perumahan MBR seluas 2‰ (dua persen) dari luas lahan Perumahan MBR yang direncanakan; atau
- b. menyediakan dana untuk lahan pemakaman pada lokasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebesar 2% (dua persen) dari nilai perolehan lahan Perumahan MBR yang direncanakan.

Pasal 12

- (1) Badan Hukum setelah mendapatkan penerbitan hak baru atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 serta tanda bukti pendaftaran surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, mengajukan pengukuran bidang tanah untuk pembangunan Perumahan MBR kepada Kantor Pertanahan.
- (2) Pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengukuran dan pembuatan peta bidang, blok, dan kaveling.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 14 (empat belas) Hari sejak permohonan diterima secara benar dan lengkap oleh.
- (4) Dalam hal telah tersedia suruegor kadaster berlisensi, permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat langsung diajukan kepada suruegor kadaster berlisensi.

Pasal 13

- (1) Badan Hukum mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat induk hak guna bangunan atas pembangunan Perumahan MBR sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

- 8 -

- (2) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak permohonan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 14

- (1) Badan Hukum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP untuk memulai pelaksanaan konstruksi pembangunan.
- (2) Pengajuan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung.
- (3) PTSP dalam rangka penerbitan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib meminta pertimbangan teknis dari instansi teknis.
- (4) PTSP menerbitkan izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis paling lama 7 (tujuh) Hari sejak permohonan diajukan oleh Badan Hukum secara lengkap dan benar termasuk untuk penerbitan pengesahan *site plan* dan permintaan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

BAB IV KONSTRUKSI

Pasal 15

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana

- 9 -

dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatankonstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

- 10 -

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang konstruksi bangunan gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Pasal 17

- (1) Dalam rangka pemanfaatan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, Badan Hukum mengajukan penerbitan sertikat laik fungsi untuk seluruh atau sebagian Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada PTSP.
- (2) PTSP menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap

- 11 -

Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan disampaikan secara lengkap dan benar.

- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk Rumah tinggal tunggal dan Rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

BAB V

PASCAKONSTRUKSI

Pasal 18

- (1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.
- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 19

- (1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- (2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh

- 12 -

kabupaten/kota.

- (3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Pasal 20

- (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.
- (2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 21

- (1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara

lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

BAB VII SANKSI

Pasal 24

- (1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur

- 14 -

mengambil alih pemberian izin dimaksud.

- (4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan nonperizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

- (1) Badan Hukum yang telah mengajukan proses pembangunan Perumahan MBR sebelum peraturan Pemerintah ini diundangkan, dapat diteruskan dan diselesaikan berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Perizinan dan dokumen yang telah ada dalam rangka

- 15 -

pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku dan dapat digunakan untuk proses tahapan selanjutnya.

Pasal 27

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 29 Desember 2016
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Desember 2016
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 316

- 16 -

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 64 TAHUN 2016
TENTANG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

I. UMUM

Perumahan untuk MBR merupakan Program Nasional Pembangunan 1 (satu) Juta Rumah sebagai wujud dari butir kedua yang tertuang dalam amanah Nawacita, yakni Pemerintah Pusat tidak absen untuk membangun pemerintahan yang efektif, demokratis dan terpercaya, serta butir kelima, meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia. Saat ini, rata-rata kepemilikan rumah (*ownership home rate*) sebesar 78,2% (tujuh puluh delapan koma tujuh persen) dan sisanya non pemilik (sewa/kontrak/numpang). Terdapat 11,8 juta rumah tangga yang tidak memiliki rumah sama sekali.

Pada sisi lain, pengembang hunian mewah masih enggan untuk melaksanakan kewajiban guna menyediakan hunian menengah dan hunian murah atau Rumah MBR. Hal ini dikarenakan untuk membangun hunian murah seluas sampai dengan 5 (lima) hektare memerlukan proses perizinan yang lama dan panjang. Terdapat 33 (tiga puluh tiga) izin atau syarat yang memerlukan waktu penyelesaian sebanyak antara 769 (tujuh ratus enam puluh sembilan) sampai 981 (sembilan ratus delapan puluh satu) hari. Hal ini mengakibatkan biaya yang diperlukan untuk pembangunan Perumahan MBR menjadi mahal sehingga harga jual Rumah MBR tidak terjangkau oleh MBR.

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman melakukan fasilitasi penyediaan Perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Adapun ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengamanatkan bahwa Pemerintah Pusat wajib memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.

- 17 -

Untuk itu, dipandang perlu adanya penyederhanaan dan penurunan biaya perizinan lagi pembangunan Perumahan MBR oleh pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah. Dengan penyederhanaan dan penurunan biaya perizinan tersebut akan dapat mendorong:

- a. tercapainya target Program Pembangunan 1 (satu) Juta Rumah, meningkatkan aksesibilitas masyarakat untuk mendapatkan Rumah;
- b. percepatan perizinan pembangunan Rumah tapak bagi MBR dengan luasan lahan sampai dengan 5 (lima) hektare; dan
- c. mendorong iklim berusaha bagi Badan Hukum di bidang perumahan dan permukiman sekaligus dalam upaya mewujudkan pemenuhan kebutuhan Perumahan bagi MBR.

Pengaturan penyederhanaan perizinan pembangunan perumahan MBR yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini memuat kebijakan pokok, yaitu:

- a. menyederhanakan prosedur dan percepatan waktu penyelesaian perizinan dengan menghapus atau mengurangi berbagai peizinan dan rekomendasi yang diperlukan oleh pengembang untuk membangun rumah MBR; dan
- b. menggabungkan beberapa perizinan atau menghilangkan berbagai perizinan yang tidak relevan dan tidak diperlukan dalam rangka pembangunan Perumahan MBR.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dengan telah sesuainya lokasi pembangunan perumahan MBR degan rencana. tata ruang wilayah, maka tidak diperlukan lagi adanya izin lokasi dalam penyiapan pembangunan perumahan MBR.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Bukti kepemilikan tanah lainnya seperti girik dan surat keterangan tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang mencakup pula penyelesaian perizinan kesesuaian lahan pembangunan Perumahan MBR dengan rencana umum tata ruang atau rencana detil tata ruang kabupaten/kota.

Ayat (a)

Cukup jelas.

Ayat (b)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Penyediaan dana untuk lahan pemakaman dimaksudkan untuk pembebasan lahan baik yang dilakukan sendiri pada lokasi yang telah ditetapkan oleh kabupaten/kota atau pelaksanaannya dilakukan dengan bekerjasama dengan kabupaten/kota.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Badan Hukum menerbitkan duplikasi izin mendirikan bangunan untuk masing-masing Rumah MBR dengan memberikan keterangan untuk masing-masing Rumah MBR, antara lain berupa lokasi/alamat, luas bangunan.

Ayat (a)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Harga jual Rumah MBR mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang keuangan dan kekayaan negara mengenai batasan rumah sederhana, rumah sangai sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Ayat (2)

Validasi tidak perlu dilakukan oleh kabupaten/kota karena harga jual Rumah MBR sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang keuangan dan kekayaan negara, sehingga besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR dapat ditetapkan langsung berdasarkan harga jual Rumah MBR.

Ayat (3)

Cukup jelas.

- 20 -

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6004