

**DAMPAK KETENTUAN *OMNIBUS LAW* (RANCANGAN UNDANG-UNDANG  
CIPTA KERJA) TERHADAP KETENTUAN RUMAH SUSUN  
(THE IMPACT OF THE *OMNIBUS LAW* ON THE FLATS)**

Febri Meutia,  
Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Jakarta  
*E-mail: [f3br1.notary@gmail.com](mailto:f3br1.notary@gmail.com)*

M Ilham Hermawan  
Kolegium Jurist Institute, Jakarta  
*E-mail: [ilham\\_hermawan@gmail.com](mailto:ilham_hermawan@gmail.com)*

**ABSTRAK**

Pada tahun 2020 pemerintah merencanakan melakukan pembantuan Undang-Undang Cipta Kerja. Atas dasar peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha pemerintah merencanakan merubah beberapa undang-undang. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja berimplikasi ke Undang-Undang Rumah Susun. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja mengubah beberapa materi muatan yang ada dalam Undang-Undang Rumah Susun. Perubahan Undang-Undang Rumah Susun masuk ke dalam kluster “Penyederhanaan Perizinan Berusaha”. Implikasi Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang menjadi objek penelitian ini. Kajian yang mencari jawaban apakah perubahan tersebut memberikan dapat positif atau negatif bagi penyediaan rumah dan perumahan khususnya rumah susun. Pokok permasalahan dalam kajian ini adalah Bagaimana dampak ketentuan ketentuan *Omnibus Law* (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap ketentuan Rumah Susun? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu dalam penelitian ini data diperoleh dari bahan-bahan pustaka (yang disebut juga data sekunder). Penyederhanaan Perizinan Berusaha yang dirumuskan dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja pada sektor perumahan dan kawasan pemukiman, tidak seluruh nya berdampak positif bagi masyarakat. Tidak semuanya memberikan perlindungan terhadap hak masyarakat atas kepemilikan tempat tinggal. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja perlu dikaji lebih mendalam yang melibatkan para akademisi dan pratisi di bidang rumah susun serta keterlibatan masyarakat secara umum guna penataan regulasi disektor perumahan khususnya Rumah Susun yang lebih baik.

**Kata Kunci: Omnibus Law, Rumah Susun, Cipta Kerja**

**ABSTRACT**

In 2020 the government plans to implement the Omnibus Law. On the basis of improving the investment ecosystem and business activities, the government plans to change several laws. The draft Omnibus Law has implications for the Flat Law. The Omnibus Law changes some of the content contained in the Flat Law. The Amendment to the Apartment Law is included in the "Simplification of Business Licensing". The implications of the Omnibus Law on the Flat Law are the object of this research. Studies that seek answers to whether these changes

can provide positive or negative for the provision of houses and housing, especially flats. The main problem in this study is How the impact of Omnibus Law on the Flats? This research is a normative legal research, in which the data is obtained from library materials which are also called secondary data. The simplification of business licensing formulated in the Draft Job Creation in the housing sector and residential areas, not all of them have a positive impact on the community. Not all of them provide protection for community rights over ownership of a place to live. The Draft Work Creation Bill needs to be studied more deeply which involves academics and practitioners in the field of flats as well as general public involvement in order to organize regulations in the housing sector, especially the better flats.

**Keywords: Omnibus Law, Flats, Job Creation**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan dasar manusia akan rumah merupakan hak yang dijamin oleh Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yakni “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan*”. Atas dasar itu, negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah dan perumahan bagi masyarakat. Tanggungjawab negara tersebut dirumuskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Penyelenggaraan rumah dan perumahan tersebut dilakukan untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disingkat MBR).<sup>1</sup>

Salah satu hambatan dalam pemenuhan rumah dan perumahan adalah keterbatasan lahan, terutama di kota-kota besar.<sup>2</sup> Atas dasar itu, rumah susun sebagai salah satu bentuk rumah menjadi pilihan program pembangunan di kota-kota besar. Pembangunan rumah susun ini merupakan salah satu upaya untuk mengatasi persoalan kebutuhan perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Dibangunnya rumah susun akan mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang-ruang terbuka lebih lapang bagi daerah kumuh. Atas dasar itu dirumuskanlah Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat Undang-Undang Rumah Susun). Ketentuan rumah susun ini lahir dari amanat Pasal 46 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengamanatkan “*ketentuan mengenai Rumah susun diatur sendiri dengan Undang-Undang*”.<sup>3</sup>

Seiring dengan permbangan hukum, pada tahun 2020 pemerintah merencanakan melakukan pembantuan Undang-Undang Cipta Kerja. Atas dasar peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha pemerintah merencanakan merubah beberapa undang-undang. Pemerintah berargumentasi bawah. *Pertama*, adanya persoalan yang mengakibatkan oleh iklim berusaha di Indonesia yang tidak kondusif dan investasi di Indonesia yang rendah dan tidak merata. Pada sisi lain, Indonesia memiliki banyak potensi yang bisa dimanfaatkan

---

<sup>1</sup> Menurut A.P. Palindungan, perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa. Lihat dalam Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 2.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 213.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 214.

oleh investor.<sup>4</sup> *Kedua*, rumit atau sulitnya berinvestasi di Indonesia berimplikasi pada rendahnya daya saing Indonesia dibandingkan negara tetangga. Kerumitan atau sulitnya berinvestasi, salah satunya dapat dilihat dari aspek perizinan.<sup>5</sup> *Ketiga*, rumit atau sulitnya melakukan usaha di Indonesia disebabkan karena begitu banyaknya regulasi (*over regulated*) di bidang perizinan yang substansinya tidak harmonis, tumpang tindih bahkan bertentangan satu dengan yang lainnya. Regulasi yang demikian menciptakan sistem perizinan yang panjang dan berbelit sehingga berakibat pada iklim investasi di Indonesia menjadi tidak efektif, tidak efisien serta tidak memberikan kepastian hukum.<sup>6</sup>

Argumentasi tersebut yang menjadi kerangka berfikir pemerintah menyusun Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja. Rancangan undang-undang tersebut disusun menggunakan teknis *Omnibus Law*. Teknis *Omnibus Law* dijadikan kiblat oleh pemerintah dengan pertimbangan dalam hal proses deregulasi saat ini dilakukan secara biasa (*business as usual*) yaitu dengan mengubah satu persatu Undang-Undang, maka akan sulit untuk diselesaikan secara terintegrasi dalam waktu cepat. Oleh karena itu, diperlukan penerapan metode *Omnibus Law*, dengan membentuk 1 (satu) Undang-Undang tematik yang mengubah berbagai ketentuan yang diatur dalam berbagai undang-undang lainnya.<sup>7</sup> Dengan menggunakan teknik *Omnibus Law*, persoalan dalam berbagai undang-undang tersebut dapat diselesaikan tanpa harus merevisi berbagai undang-undang yang substansinya terkait dengan perizinan, melainkan cukup dengan membuat 1 (satu) undang-undang baru yang mengamandemen pasal dalam beberapa undang-undang.<sup>8</sup>

Dengan adanya *Omnibus Law*, Pemerintah maupun Legislatur (DPR) tidak perlu melakukan revisi Undang-Undang satu per satu, melainkan cukup membuat satu Undang-Undang baru yang mengamandemen pasal-pasal dalam beberapa Undang-Undang sekaligus. Sepanjang didahului dengan identifikasi dan pemetaan permasalahan yang komprehensif, skema *Omnibus Law* menciptakan efisiensi dan efektifitas karena menggabungkan beberapa aturan yang substansi pengaturannya berbeda menjadi suatu peraturan besar yang berfungsi sebagai payung hukum (*umbrella act*).<sup>9</sup>

Politik Hukum Undang-Undang Cipta kerja ini pun berimplikasi ke Undang-Undang Rumah Susun. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja mengubah beberapa materi muatan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Perubahan Undang-Undang Rumah Susun, dalam Rancangan Undang-Undang Cipta masuk ke dalam kluster “Penyederhanaan Perizinan

---

<sup>4</sup> BPHN, *Naskah Akademis Rancangan Undang-Undang Cita Kerja*, hlm. 6.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 16-17.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

<sup>8</sup> *Omnibus Law* merupakan metode untuk membuat sebuah regulasi atau Undang-Undang yang terdiri atas banyak subyek atau materi pokok untuk tujuan tertentu guna menyimpangi suatu norma peraturan. *Omnibus* berbeda dengan rancangan peraturan kebanyakan dalam hal jumlah materi muatan yang dicakup, banyaknya pasal yang diatur (ukuran), dan terakhir dari sisi kompleksitas. Dalam sebuah Undang-Undang Omnibus mencakup hampir semua substansi materi yang berhubungan. Undang-Undang Omnibus mencerminkan sebuah integrasi, kodifikasi peraturan yang tujuan akhirnya adalah untuk mengefektifkan penerapan peraturan tersebut. Teknik legislasi omnibus law dari segi teoritis maupun praktis masih belum terlalu dikenal di Indonesia. *Ibid.*, hlm. 26.

<sup>9</sup> Menurut, Sulistiowati, adanya *Omnibus Law* merupakan peluang besar. *Pertama*, kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan bagi UMKM. *Kedua*, kemudahan pendirian badan usaha. *Ketiga*, adanya kemudahan dalam proses. Sulistiowati juga menjelaskan bahwa agar dapat menerapkan *Omnibus Law*, diperlukan pula harmonisasi peraturan *Omnibus Law* dengan tiga pilar pembangunan berkelanjutan, yaitu ekonomi, sosial, dan lingkungan. Humas UGM, *Omnibus Law, Terobosan Untuk Genjot Investasi di Tanah Air* terdapat di <<https://www.ugm.ac.id/id/berita/19020-omnibus-law-terobosan-untuk-genjot-investasi-di-tanah-air>> dikses tgl 9 Agustus 2020

Berusaha”. Sebagaimana diketahui RUU Cipta Kerja dibagi menjadi 10 Kluster yakni: 1. Penyederhanaan Perizinan 2. Persyaratan Investasi 3. Ketenagakerjaan 4. Kemudahan, Pemberdayaan, dan Perlindungan UMK-M 5. Kemudahan Berusaha 6. Dukungan Riset & Inovasi 7. Administrasi Pemerintahan 8. Pengenaan Sanksi 9. Pengadaan Lahan 10. Investasi dan Proyek Pemerintah 11. Kawasan Ekonomi.

Secara umum terhadap pasal atau ayat yang diubah atau dihapus Undang-Undang Rumah Susun, antara lain: *Pertama*, pengaturan kewajiban pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen). *Kedua*, kewenangan pemerintah pusat untuk pengesahan gambar dan uraian. *Ketiga*, kewenangan pemerintah pusat untuk menyetujui rencana fungsi dan pemanfaatan. *Keempat*, kewenangan pemerintah pusat untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). *Kelima* perubahan pengaturan persyaratan dapat dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). *Keenam*, legalitas badan hukum pengelolaan rumah susun.

Implikasi Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang menjadi objek penelitian ini. Penelitian yang mencari jawaban apakah perubahan tersebut memberikan dapat positif atau negatif bagi penyediaan rumah dan perumahan khususnya rumah susun. Atas dasar itu, makalah ini yang merupakan hasil dari penelitian mengambil tema tentang “DAMPAK KETENTUAN OMNIBUS LAW (RANCANGAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA) TERHADAP KETENTUAN RUMAH SUSUN”

## **B. Rumusan Masalah**

Bagaimana dampak ketentuan ketentuan *Omnibus Law* (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap ketentuan Rumah Susun?

## **C. 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). Data sekunder yang akan diteliti bersumber dari:

1. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan-peraturan yang berkaitan dengan materi penelitian, seperti:
  1. Undang-undang Dasar 1945 sebagaimana telah di amendemen.
  2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
  3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
  4. Rancangan Undang-Undang tentang Cipta Kerja.
2. Bahan Hukum sekunder yaitu buku-buku literatur yang membantu memahami bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang member petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan analisis futuristik, hal ini diperlukan dalam rangka menggambarkan mengenai masalah-masalah hukum yang akan timbul dengan mengkaitkan antara teori-teori dan peraturan-peraturan yang berlaku dan Rancangan Peraturan yang belum di sahkan (futuristik), selanjutnya di analisis secara kualitatif, dan hasil dari penelitian ini dapat memberikan kontribusi dan khasanah bagi perkembangan keilmuan di bidang hukum, khususnya hukum Pertanahan.

## **D. PEMBAHASAN**

### **1. Ketentuan Undang-Undang tentang Rumah Susun yang diubah dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja**

Bidang perumahan, masuk kedalam kluster kemudahan perizinan yakni Perizinan Sektor Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Pada bidang perumahan terdapat 2 (dua) regulasi yang terdampak, yaitu: Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang tentang Rumah Susun. Pada Undang-Undang tentang Rumah Susun Pasal-Pasal yang mengalami Penyesuaian Pasal (Perubahan, Penambahan, dan Penyisipan) dan Pencabutan yakni:

Bab V. Pasal 16, Pasal 24, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 43;

Bab VII. Pasal 56;

Bab XVII. Pasal 108;

Bab XVIII. Pasal 109, Pasal 110, Pasal 112, Pasal 113, Pasal 114, Pasal 119; Bab V. Pasal 30 dan Pasal 33

Secara garis besar terdapat 6 (enam) materi muatan yang mengalami perubahan dalam UU Rusun. *Pertama*, pengaturan kewajiban pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen). *Kedua*, pengaturan syarat pembangunan rumah susun. *Ketiga*, gambar dan uraian rumah susun. *Keempat*, rencana fungsi dan pemanfaatan. *Kelima*, kewenangan pemerintah pusat untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). *Keenam*, perubahan pengaturan persyaratan dapat dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). *Ketujuh*, legalitas badan hukum pengelolaan rumah susun. Seluruh lingkup perubahan terhadap materi muatan tersebut, dalam RUU Cipta Kerja dikelompokkan ke dalam kluster “Penyederhanaan Perizinan Berusaha”

Jika ditelisik secara lebih mendalam, konsep pengaturan berdasarkan kerangka *Omnibus Law* penyesuaian terhadap Undang-Undang tentang Rumah Susun dilakukan terhadap:

1. Pengaturan Umum dan Penyederhanaan penataan kewenangan;
2. Penyesuaian Nomenklatur;
3. Pengaturan Sanksi.

Pengaturan Umum dan Penyederhanaan penataan kewenangan tanpa pada penyesuaian proses bisnis penyelenggaraan Perumahan dilaksanakan sesuai dengan NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Hak ini terlihat dalam Pasal 26 ayat (3), Pasal 29 ayat (2), Pasal 31 ayat (1), Pasal 39 ayat (1), dan Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang tentang Rumah Susun. Penyesuaian Nomenklatur terlihat pada semua yang berkaitan dengan proses Perizinan pada penyelenggaraan Perumahan menjadi persetujuan bangunan Gedung (PBG), sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 28, Pasal 39, dan Pasal 43, dan Pasal 114 Undang-Undang tentang Rumah Susun. Pengaturan Sanksi juga terjadi pada ketentuan pidana yakni tidak ada pengaturan sanksi pidana dan Sanksi pidana dijadikan sanksi administratif.

### **2. Dampak diubahnya Undang-Undang tentang Rumah Susun dengan Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja**

Permasalahan perizinan dalam bidang perumahan, memang selama ini menjadi lingkaran permasalahan yang tidak berhenti. Ada secara normatif, terumuskan secara jelas, tapi secara praktik sangat sulit diurai. Maka permasalahan yang terjadi saling “menunjuk” yakni apakah permasalahan ada pada norma atau pada tataran implementasi pelaksanaan. Para pengusaha perumahan yang menyebut dirinya sebagai pelaku pembangunan, memberikan klaim bahwa regulasi yang ada menghambat proses usaha mereka. Disisi lain klaim bahwa

permasalahan ada pada pelaksanaannya, juga dihadiri oleh beberapa pihak lainnya.

Intinya permasalahan ini sering menjadi peluang yang dapat merugikan masyarakat. Patut diingat, perizinan ada pada proses prakonstruksi dan konstruksi, ada pada awalan pembangunan perumahan, ketika hal ini menjadi permasalahan maka akan berimplikasi pada tahap berikutnya yakni pascakonstruksi, ketika perumahan telah dihuni, ketika telah ada hak kepemilikan. Gambaran tersebut lah, menjadi dasar atas pertanyaan apakah materi muatan yang dirumuskan dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja yang merubah Undang-Undang Rumah Susun sudah tepat? Tepat memiliki arti telah melindungi hak kepentingan masyarakat.

#### **a. Kewajiban menyediakan Rusun Umum 20%**

Undang-Undang Rusun mengatur bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama, Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 16 Undang- Undang Rusun. Tujuan adanya konsep ini, adalah untuk mengatasi kebutuhan pembangunan tempat tinggal bagi Masyarakat Berpengasilan Rendah (MBR).

Pemenuhan kewajiban ini menjadi hal yang mengikat bagi Pelaku Pembangunan, bahkan jika pelaku pembanguna tidak memenuhi kewajibannya UU Rusun mengatur adanya sanksi baik sanksi adminitasi sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun dan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 109 sampa dengan Pasal 117 Undang-Undang Rumah Susun. Sanksi tertsebut hadir dalam rangka upaya penegakan hukum terhadap pelaksanaan hunian berimbang dan untuk memberikan efek jera agar badan hukum tidak mengulangi pelanggaran tentang ketentuan hunian berimbang. Akan tetapi, pelaksanaan kewajiban tersebut, masih belum terlaksana dengan maksimal, karena terdapat berbagai kendala, seperti

(a) Sulitnya mendapatkan atau meperoleh tanah pada lokasi pada kabupaten/kota yang sama; (b) Sulitnya jika hanya dilakukan oleh badan hukum yang sama dengan pembangunan rumah umum dan rumah susun umum; (c) Belum adanya peraturan daerah yang mengatur tentang kewajiban tersebut; (d) Lemahnya penegakan hukum. Atas dasar itu Rancangan Undang-Undang Cipta kerja merubah Pasal 16 Undang-Undang Rusun. Ketentuan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum yang sebelumnya harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota, diubah dalam Rancangan Undang-Undang Cipta kerja dapat dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota yang sama atau dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota yang berbatasan. Hal ini tentu memiliki nilai positif dan negatif dalam rangka pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat.

Sisi positifnya Rancangan Undang-Undang Cipta memberikan solusi atas permasalahan tersebut yakni pelaku pembangunan dapat membangun dalam lokasi yang tidak sama dengan kawasan rumah susun komersilnya yakni dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota yang sama atau dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota yang berbatasan. Sisi negatifnya, jika rumah susun umum terpisah dari rumah susun komersial dan ada pada kabupaten/kota yang berbatasan akan terjadi pengelompokan rumah-rumah susun umum. Artinya kan terjadi kesenjangan antara masyarakat golongan kaya dengan msayakat berpengasilan rendah. Konsep harus di bangun rumah susun umum di lokasi yang sama dengan rumah susun komersial adalah untuk meniadakan kesenjangan di masyarakat.

#### **b. Standar pembangunan Rumah Susun**

Pasal 24 Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa, dalam pembangunan rumah susun terdapat 3 (tiga) syarat yakni:

1) Persyaratan Teknis

Adapun dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

2) Pembangunan Rumah Susun. Persyaratan Administratif

Adapun yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan.

3) Persyaratan Ekologis

Adapun yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Persyaratan teknis mencakup 2 (dua) hal yakni: *Pertama* tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. *Kedua*, keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Status hak atas tanah yang menjadi persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepastian hak atas tanah tersebut. Tanah yang akan dipergunakan dalam pembangunan rumah susun harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, status terkait hak atas tanah yang di atasnya akan dibangun rumah susun akan menjadi jelas. Syarat administratif kedua yakni terkait izin mendirikan bangunan. Persyaratan ekologis yang dimaksud adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. Dengan demikian, Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja, meubah Peryaratan Rumah Susun menjadi Standar Pembangunan. Ketentuan mengenai standar pembangunan rumah susun tersebut di delegasikan pertaurannya lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Jika dikaitkan dengan bentuk dari ketiga persyaratan tersebut, tampak terjadi inkosistensi pengaturan. Satu sisi perysratan dihapus dan kemudian diganti menjadi standar, tapi bentuk-bentuknya stadart tersebut yang diatur pada pasal lainnya masih menggunakan masih frasa “peryaratan”. Artinya tidak ada perubahan pengaturan pengenal standar tesebut.

Selain itu tanpak sebenarnya tujuan perumus Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja, adalah untuk megapus IMB. Maka, sebenarnya tujuan utamanya adalah bukan penghapusan persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis akan tetapi penghapusan IMB. Penghapusan IMB tersebut dilatar belakangi karena IMB dinilai menghambat iklim investasi. Penerbitan IMB secara normatif menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, dan selama ini pengurusanya dinilai memakan waktu yang cukup panjang. Atas dasar itu, pembentuk Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja, menghapus keberadaan IMB dan digantikan dengan standar. Konsep ini dilatarbelakangi atas dasar pemikiran bahwa izin

hanya diperuntukkan bagi yang dianggap membahayakan keamanan, keselamatan, dan lingkungan. IMB, tidak termasuk dalam hal tersebut maka tidak perlu izin. Diganti dengan model *risk based*, yakni dengan adanya standar. Secara substansim standar tersebut akan mengatur kriteria dalam mendirikan bangunan. Sementara pengawasan tetap ada yakni adanya lembaga yang mengawasi dan memiliki fungsi untuk meng-*assist* bangunan tersebut.

**c. Pengesahan gambar dan uraian**

Apa yang disebut dengan gambar dan uraian? Undang-Undang Rumah Susun tidak memberikan batasan definisi apa yang dimaksud dengan gambar dan uraian. Pada praktiknya gambar dan uraian ini pun memiliki permasalahan penafsiran, yakni atas pertanyaan apakah gambar dan uraian ini adalah pertelaan. Dalam Undang-Undang Rumah Susun diatur bahwa pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemisahan tersebut untuk memberikan kejelasan:

- 1) batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- 2) batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
- 3) batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pemisahan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dituangkan kedalam gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaku pembangunan membangun rumah susun. Gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli. Gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota. Pengaturan tersebut diatur dalam Pasal 26 UU Rusun, dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apakah yang gambar dan uraian tersebut adalah pertelaan.

Apa yang menjadi penting, gambar dan uraian disebut dengan pertelaan? Dengan adanya pertelaan yang bersisi gambar dan uraian yang kemudian disahkan sebelum pembangunan rumah susun, dapat memberikan jaminan kepada konsumen atas rumah susun yang dibelinya. Akan tetapi, dalam praktiknya pelaku pembangunan tidak pernah mengesahkan pertelaan sebelum rumah susun dibangun. Salah satunya karena Undang-Undang Rumah Susun tidak secara tegas menyatakan bahwa gambar dan uraian tersebut adalah pertelaan.

Undang-Undang Cipta Kerja merubah Pasal 26 Undang-Undang Rumah Susun, yakni mengapus pengaturan gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli. Selain itu juga merubah kewenangan pengesahan akta pemisahan yakni sebelumnya disahkan oleh gubernur/bupati/walikota diubah menjadi disahkan oleh Pemerintah Pusat. Jika dilihat Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, menggunakan frasa “pemisahan rumah susun”.

Dalam rumah susun terdapat pemisahan antara kepemilikan bersama dengan kepemilikan perseorangan. Kepemilikan bersama terpisah atas 3 (tiga) hal yakni benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Kepemilikan perseorangan yang dimiliki oleh pemilik secara perseorangan yakni satuan rumah susun. Kepemilikan seserang terhadap kepemilikan bersama tersebut terumuskan dalam Nilai Perbandingan Proposional (NPP). Artinya, gambar dan uraian harus menjadi dasar penetapan NPP. Selain itu, karena berkaitan dengan kepemilikan maka harus tercantumkan dalam SHM sarusun atau SKGB sarusun. Pada Pasal 47 ayat (3) dan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa salah satu bagian dari SHM Sarusun dan SKBG Sarusun adalah pertelaan yang menjelaskan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan atau dengan kata lain NPP yang dimiliki oleh pemilik. Oleh karena itu,



penghapusan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tidaklah tepat.

Pasal 26 ayat (3) UU Rusun merumuskan bahwa gambar dan uraian dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan dilaksanakan. Hal ini bertujuan, untuk melindungi kepentingan pembeli -konsumen-. Pembeli harus mengetahui mana yang menjadi bagian bersama dan mana yang merupakan kepemilikan perseorangan. Hak kepemilikan bersama yang tentunya ditentukan berdasarkan NPP. Oleh karenanya ditekankan kembali bahwa gambar dan uraian tersebut harus menjadi dasar penetapan NPP. Ketika terjadi jual beli bukti kepemilikan pembeli adalah SHM Sarusun atau SKBG Sarusun yang menentukan batasan kepemilikan dan hak bersama atas Rumah Susun, yang tentunya ditentukan dengan NPP. Atas dasar penguatan argumentasi di atas, maka penghapusan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tidaklah tepat. Hal ini jelas dapat merugikan kepentingan masyarakat.

**d. Izin Rencana fungsi dan pemanfaatan dan Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan.**

Pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Rumah Susun. Rencana fungsi dan pemanfaatan harus mendapatkan izin dari bupati/walikota (Khusus DKI dari Gubernur). Setelah mendapat izin wajib meminta pengesahan pertelaan dari pemerintah daerah. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja mengubah yang sebelumnya “rencana fungsi dan pemanfaatan harus mendapatkan izin dari bupati/walikota” menjadi “Dalam hal pembangunan dilakukan oleh Pemerintah, mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat”. Perubahan tersebut merubah bentuk izin menjadi persetujuan. Padahal secara konseptual izin dalam arti luas berarti suatu “persetujuan” dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan suatu tindakan atau perbuatan tertentu yang selama ini dilarang.

Selain itu, pada praktiknya izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan, belum berjalan. Mengingat Rencana Fungsi dan Pemanfaatan sudah terdapat pada IMB dan pertelaan, maka dalam pembangunan rumah susun izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan, oleh pemerintah daerah sering dianggap telah terpenuhi ketika mengurus IMB. Status fungsi rumah susun terdapat di IMB, sedangkan pemanfaatan sudah terdapat pada saat pengurusan izin pemanfaatan dan penggunaan tanah atau yang di kenal dengan SIPPT. Atas dasar itu dalam praktiknya seringkali tidak dibutuhkan izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan.

Atas dasar itu kebijakan yang di bangun dalam Rancangan Undang-Undang Cipta kerja, adalah menggabung pengurusan izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan dengan IMB. Secara normatif kebijakan tersebut diwujudkan dengan mengapus Pasal 30 Undang-Undang Rumah Susun. Jika di telisik penghapusan pasal tersebut, sebenarnya tidak terdapat korelasi secara tegas bahwa dengan dihapusnya Pasal 30 maka pengurusan izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan akan bersamaan dengan IMB. Penghapusan pasal tersebut malah mengakibatkan hilangnya frasa “pertelaan”, yang tentunya akan berbahaya bagi masyarakat. Karena pertelaan tersebutlah yang menjadi dasar kepemilikan.

**e. Sertifikat Laik Fungsi**

Berdasarkan Pasal 39 Undang-Undang Rumah Susun, Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada gubernur setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB. Pemerintah daerah kemudian mengadakan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (dalam hal ini Undang-Undang Bangunan gedung). Sertifikat laik fungsi adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi, maupun teknis sebelum pemanfaatannya. Berdasarkan pengertian tersebut,

penerbitan SLF merupakan kewenangan Pemerintah Daerah.

Dalam Undang-Undang Cipta Kerja, kewenangan Pemerintah daerah tersebut, diubah menjadi kewenangan pemerintah Pusat. Undang-Undang Cipta Kerja secara tegas merumuskan “Pemerintah Pusat menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Pertimbangan SLF menjadi kewenangan pusat, agar proses perizinan menjadi lebih sederhana. Perubahan kewenangan ini menjadi hal yang tidak mendesak, hal ini mengingat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, pengurusan SLF telah menggunakan Sistem *Online Single Submission* (OSS) dan hanya memakan waktu 3 (tiga) hari kerja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 75 sebagai berikut:

- (1) Dalam rangka pengoperasian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf c pemilik bangunan gedung wajib memiliki sertifikat laik fungsi.
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Lembaga OSS berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung oleh profesi ahli bangunan gedung bersertifikat paling lama 3 (tiga) Hari.

Hal ini juga dipertegas kembali dalam Permen PUPR No. 19/PRT/M/2018 tentang penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, waktu pengurusan SLF adalah 3 (tiga) hari kerja.

#### **f. Syarat Keterbangunan dalam melakukan PPJB**

Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai berdasarkan Pasal 43 Rumah Susun dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. Proses PPJB tersebut dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- 1) status kepemilikan tanah;
- 2) kepemilikan IMB;
- 3) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- 4) keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- 5) hal yang diperjanjikan.

Secara alamiah, suatu rumah ketika telah selesai dibangun baru dapat dilakukan jual beli. Rumusan Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun merumuskan pengecualian “dispensasi” yakni dalam hal rumah susun dalam proses pembangunan “belum selesai dibangun” dapat dilakukan jual beli. Atas dasar analogi tersebut, maka dirumuskanlah perlindungan bagi masyarakat -pembeli- yakni beberapa persyaratan agar dapat dilakukan PPJB. Persyaratan tersebut merupakan proteksi bagi masyarakat, maka rumusan kedua pasal tersebut jelas bukan merupakan lingkup perizinan.

Rancangan Undang-Undang Cipta Karya mengubah 2 (dua) syarat untuk dapat dilakukan PPJB yakni syarat IMB diubah dengan “persetujuan bangunan gedung” dan keterbangunan paling sedikit 20% diubah dengan menghilangkan frasa 20%. Hilangnya IMB merupakan konsekuensi yuridis dihapusnya IMB sebagaimana dijelaskan di atas. Sedangkan hilangnya 20% merupakan hal yang dapat merugikan konsumen. Apa yang dimaksud dengan keterbangunan 20%? Undang-Undang Rumah Susun memberikan penjelasan “yang dimaksud dengan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Dari pengertian tersebut, keterbangun 20% bertujuan agar menyaratkan pelaku pembangunan sudah melakukan proses pembangunan sebelum melakukan jual beli. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian keterbangunan kepada pembeli. Hilangnya 20% tentu akan mengakibatkan ketidakpastian, yang akan berakibat merugikan konsumen. Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja memang mendelegasikan ke dalam Peraturan Pemerintah untuk menentukan besaran keterbangunan. Akan tetapi hal ini dinilai kurang tepat. Karena pengaturan dalam undang-undang bertujuan untuk memberikan proteksi yang lebih bagi masyarakat dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **g. Izin Pengelolaan Rumah Susun**

Kegiatan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kegiatan pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Sebelum melakukan kegiatan pengelolaan rumah susun, Badan hukum tersebut harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.

Terkait dengan kegiatan pengelolaan, pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan. Biaya pengelolaan tersebut dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional. Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Disamping itu, dalam menjalankan kewajibannya pengelola juga dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum. Rancangan Cipta kerja merubah kewenangan menerbitkan izin, yang sebelumnya ada pada pemerintah daerah menjadi kewenangan pemerintahan pusat. Perubahan ini tentu mempersulit pengawasan badan pengelola rumah susun.

#### **A. Simpulan**

Pada Undang-Undang Rumah Susun Pasal-Pasal yang mengalami Penyesuaian Pasal (Perubahan, Penambahan, dan Penyisipan) dan Pencabutan yakni: Bab V. Pasal 16, Pasal 24, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 43; Bab VII. Pasal 56; Bab XVII. Pasal 108; Bab XVIII. Pasal 109, Pasal 110, Pasal 112, Pasal 113, Pasal 114, Pasal 119; Bab V. Pasal 30 dan Pasal 33

Secara garis besar terdapat 6 (enam) materi muatan yang mengalami perubahan dalam Undang-Undang Rumah Susun. *Pertama*, pengaturan kewajiban pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen). *Kedua*, pengaturan syarat pembangunan rumah susun. *Ketiga*, gambar dan uraian rumah susun. *Keempat*, rencana fungsi dan pemanfaatan. *Kelima*, kewenangan pemerintah pusat untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). *Keenam* perubahan pengaturan persyaratan dapat dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). *Ketujuh*, legalitas badan hukum pengelolaan rumah susun. Seluruh lingkup perubahan terhadap materi muatan tersebut, dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja dikelompokkan ke dalam kluster “Penyederhanaan Perizinan Berusaha”

Jika ditelisik secara lebih mendalam, konsep pengaturan berdasarkan kerangka *Omnibus Law* penyesuaian terhadap Undang-Undang Rumah Susun dilakukan terhadap: Pengaturan Umum dan Penyederhanaan penataan kewenangan, Penyesuaian Nomenklatur dan Pengaturan Sanksi. Pengaturan Umum dan Penyederhanaan penataan kewenangan tanpa pada Penyesuaian proses bisnis penyelenggaraan Perumahan dilaksanakan sesuai dengan NSPK yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Hal ini terlihat dalam Pasal 26 ayat (3), Pasal 29 ayat (2), Pasal 31 ayat (1), Pasal 39 ayat (1), dan Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang

Rumah Susun. Penyesuaian Nomenklatur terlihat pada semua yang berkaitan dengan proses Perizinan pada penyelenggaraan Perumahan menjadi persetujuan bangunan Gedung (PBG), sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 28, Pasal 39, dan Pasal 43, dan Pasal 114 Undang-Undang Rumah Susun. Pengaturan Sanksi juga terjadi pada ketentuan pidana yakni tidak ada pengaturan sanksi pidana dan Sanksi pidana dijadikan sanksi administratif.

“Penyederhanaan Perizinan Berusaha” yang dirumuskan dalam Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja pada sektor perumahan dan kawasan pemukiman, tidak seluruhnya berdampak positif bagi masyarakat. Tidak semuanya memberikan perlindungan terhadap hak masyarakat atas kepemilikan tempat tinggal. Hal ini tampak dari (1) Dihapusnya persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis yang merupakan implikasi dihapusnya IMB. (2) diubahnya materi muatan pengesahan gambar dan uraian. (3) diubahnya materi izin rencana fungsi dan pemanfaatan. (4) diubahnya kewenangan penegasan SLF. (5) perubahan persyaratan dapat dilakukannya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). (6). Diubahnya pengesahan pengelola rumah susun/ Akan tetapi nilai positif juga ditemukan dalam RUU Cipta Kerja yakni lokasi dibangunnya kewajiban Pelaku Pembangunan yang membangun rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen).

## **B. Saran**

Rumah Susun menjadi suatu kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat. Oleh karena itu, penataan regulasi yang memberikan jaminan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum menjadi hal yang sangat penting. Atas dasar itu, dalam penelitian ini dirumuskan beberapa saran sebagai berikut:

1. Rancangan Undang-Undang Cipta kerja perlu dikaji lebih mendalam yang melibatkan para akademisi dan praktisi di bidang rumah susun serta keterlibatan masyarakat secara umum guna penataan regulasi disektor perumahan khususnya Rumah Susun yang lebih baik.
2. Sejak di undangkannya Undang-Undang Rumah Susun pada tahun 2011, sampai saat ini belum terdapat Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana atas Undang-Undang Rumah Susun. Padahal Pasal 119 mengatur bahwa “Peraturan perundang-undangan pelaksanaan yang diamanatkan dalam Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan”. Atas dasar itu, pembentukan dan pengundangan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana Undang- Undang Rumah Susun menjadi hal yang penting.
3. Permasalahan perizinan penyelenggaraan rumah susun, banyak terjadi pada saat prakonstruksi yakni sebelum rumah susun dibangun. Sebagian besar perizinan berkaitan dengan Bagunan Gedung dan Lingkungan. Perizinan tersebut tidak diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun Seperti Analisis Dampak Lalu Lintas, Izin Lokasi, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (Sippt), Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), Izin Pemanfaatan Ruang, Bangunan Gedung Hijau, Izin Lingkungan (Amdal & UKL-UPL). Atas dasar itu perlunya penataan perizinan pada sektor lainnya yakni yang berkaitan dengan Bagunan Gedung, Pemanfaatan Ruang dan Lingkungan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-Buku**

Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti*, ed 1, Yogyakarta; Refika Aditama, 1998.

Lecks & Co, *Hukum Real Estate, Bagian 1, Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun*, Bandung: Citra Adhya Bakti, 2013.

Hutagalung, S Arie, *Condominium dan Permasalahannya*, ed 1, Depok; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.

Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet 8, Jakarta; Djambatan, 1999.

Hermawan M Ilham dalam edisi Buku Perguruan Tinggi, Omnibus Law Diskursus Pengadosiannya Ke Dalam Sistem Perundang-undangan Nasional: “Omnibus Law Sektor Perumahan dan kawasan Pemukiman: Tempat Tinggal: Hak Versus Komoditas” Depok: Raja Grafindo Persada, 2020

Kurnia Hendra Putra dalam edisi Buku Perguruan Tinggi, Omnibus Law Diskursus Pengadosiannya Ke Dalam Sistem Perundang-undangan Nasional: “*Problematika Penerapan Omnibus Law Dalam Pembentukan Undnag-Yndang Dalam Sistem Peraturan Perundnag-undangan Indonesia*”, Depok: Raja Grafindo Persada, 2020

Redi Ahmad, dalam edisi Buku Perguruan Tinggi, Omnibus Law Diskursus Pengadosiannya Ke Dalam Sistem Perundang-undangan Nasional: “*Omnibus Law; Metode Sakti Mengatasi Kebuntuan Praktik Berhukum*”, Depok: Raja Grafindo Persada, 2020

R Suharto, Sekapur Sirih Telaah *Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, Diponegoro Private Law Review, Vol.4. No.1 1 Februari2019.

Sumardjono, Maria, “*Beberapa Kerancuan Penerapan Konsep Rumah Susun dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang rumah Susun*” (Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional “Mengkritisi Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang rumah Susun dari Berbagai Aspek, diselenggarakan Oleh Forum Pengkajian dan Konsultasi Pertanahan, Jakarta, 6 Juni 2012

Sutedi, Adrian , *Hukum Rumah Sususn & Apartement*, ed 1, Jakarta; CV Andi, 2010.. Subaktiawan Eko dan Luluk Fauziah, *Implementasi Undang-Undang No.20 Tahun 2011*

*Tentang Rumah Susun di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik, 2017.

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

\_\_\_\_\_ *Hak Atas Tanah, Hak Peneglolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cet-1,  
Depok: Kencana,2017.

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

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-undang Dasar 1945*

\_\_\_\_\_ *Undang-undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria* No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960,TLN No.2043.

\_\_\_\_\_ *Undang-undang Republik Indonesia tentangRumah Susun* No.20 Tahun 2011, LN  
No. 108 Tahun 2011, TLN No.5252.

### **Media elektronik**

Agnes Fitryantica,” *Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Indonesia Melalui  
Konsep Omnibus Law*” <https://ejournal2.undip.ac.id./Jurnal> Gema Keadilan volume 6,  
Ed III 2019.

Ahmad Redi, Menelusuri asal-usul Konsep Omnibus Law <https://projustisianews.id>,

Draft Resmi Omnibus Law RUU Cipta Kerja,[https:// www.cnbcindonesia.com](https://www.cnbcindonesia.com),