



**PUTUSAN
Nomor 14/PUU-X/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA**

[1.1] Yang mengadili perkara konstitusi pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang diajukan oleh:

[1.2] **Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI) yang diwakili oleh:**

1. Nama : **Ir. Eddy Ganefo, MM**
Jabatan : Ketua Umum DPP APERSI
Alamat : Gedung Waskita Karya, Jalan Biru Laut X/Kav. 10-A, Lantai 1, Cawang, Jakarta
2. Nama : **Ir. Anton R. Santoso, MBA**
Jabatan : Sekretaris Jenderal DPP APERSI
Alamat : Gedung Waskita Karya, Jalan Biru Laut X/Kav. 10-A, Lantai 1, Cawang, Jakarta

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanpa tanggal bulan Januari 2012 memberi kuasa kepada **Muhammad Joni, S.H., M.H., Ariffani Abdullah, S.H., Batara Mulia Hasibuan, S.H., Zulhaina Tanamas, S.H., Muhammad Fadli Nst., S.H., M.H., dan Mieke Mariana Siregar, S.H.**, para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE JONI & TANAMAS, yang beralamat di Gedung Dana Graha, Suite 301-302, Jalan Gondangdia Kecil Nomor 12-14, Menteng, Jakarta Pusat, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Selanjutnya disebut sebagai -----**Pemohon**;

- [1.3] Membaca permohonan Pemohon;
Mendengar keterangan Pemohon;
Mendengar dan membaca keterangan tertulis Pemerintah;

Mendengar dan membaca keterangan tertulis Dewan Perwakilan Rakyat;

Mendengar keterangan para ahli serta para saksi Pemohon dan Pemerintah;

Memeriksa bukti-bukti Pemohon dan Pemerintah;

Membaca kesimpulan Pemohon dan Pemerintah.

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 24 Januari 2012 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 24 Januari 2012 berdasarkan Akta Penerimaan Berkas Permohonan Nomor 39/PAN.MK/2012 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi dengan Nomor 14/PUU-X/2012 pada tanggal 1 Februari 2012, yang telah diperbaiki dan diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 21 Februari 2012, menguraikan hal-hal sebagai berikut:

I. Tentang Latar Belakang Pengajuan Permohonan

Pemohon adalah asosiasi para pelaku usaha pengembang perumahan dan permukiman untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang secara faktual dan nyata telah membangun perumahan bagi MBR. Selain itu secara juridis-formil, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengakui eksistensi dan peran serta masyarakat termasuk pelaku usaha untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan, yang tidak lain adalah hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, demikian pula merupakan hak asasi manusia (HAM) yang dijamin dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia ("UU 39/1999").

Di sisi lain kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal belum terpenuhi bagi seluruh rakyat Indonesia, karena harganya tidak terjangkau oleh daya beli dan pendapatan yang rendah khususnya kelompok MBR, dan kelompok warga masyarakat miskin. Berdasarkan data BPS yang terakhir, jumlah penduduk miskin pada bulan September 2011 sebanyak 29,89 juta orang atau 12,36% (vide Badan Pusat Statistik, "**Laporan Bulanan Data Sosial Ekonomi**", Edisi 20, Januari 2012, hal.101). Ditambah lagi warga hampir miskin yang diperkirakan berjumlah 27 juta orang.

Oleh karena secara juridis formil diamanatkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah untuk kelompok MBR, dengan segala bentuk fasilitas dan subsidi yang disiapkan, maka tentunya tidak semestinya ada hambatan dalam pencapaian pembangunan perumahan bagi kelompok MBR.

Di sisi lain, *backlog* atau defisit perumahan yang tinggi mencapai 13,7 juta, dan terus meningkat akumulasi dan eskalasinya dari tahun ke tahun.

Ketidakberdayaan dalam memenuhi kebutuhan rumah selama satu dekade terakhir, dan meningkatnya jumlah rumah tangga yang tidak mempunyai rumah, serta masalah kawasan permukiman kumuh yang berdasarkan data tahun 2009 seluas 57.800 hektar, sehingga Kementerian Perumahan Rakyat menilai Indonesia berada dalam kondisi darurat perumahan sehingga dibutuhkan intervensi pemerintah (vide Bisnis Indonesia, "**Indonesia di kondisi darurat perumahan**", 13 Desember 2011).

Ketidakadilan dalam pembangunan perumahan dikemukakan Zulfie Syarif Koto, mantan pejabat Kementerian Perumahan Rakyat, yang berdasarkan data dan fakta menyimpulkan: "...**pembangunan perumahan rakyat hingga dalam perjalanan panjang 65 tahun Indonesia merdeka, ternyata masih lebih banyak dinikmati oleh masyarakat menengah atas**". (vide Zulfie Syarif Koto, "**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**", LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 48).

Namun dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang membuat batasan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret minimal 36 meter persegi, yang diberlakukan bagi setiap orang dan setiap wilayah secara sama dan tidak berbeda. Norma ini menghambat pemenuhan hak atas rumah sebagai tempat tinggal oleh karena mengakibatkan semakin tingginya harga rumah dan tidak terjangkau daya beli kelompok MBR, termasuk dan terutama sekitar 58 juta penduduk miskin dan hampir miskin di Indonesia.

Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjadi kausal terhambatnya pemenuhan hak konstitusional atas rumah, oleh karena:

- Permasalahan utama dan besar saat ini masih sekitar 57 juta penduduk miskin dan hampir miskin termasuk kelompok MBR yang membutuhkan rumah;

- masih meluasnya kelompok marginal yang menghuni tempat tinggal tidak manusiawi;
- kenaikan harga rumah sederhana lebih tinggi dari kenaikan pendapatan;
- kerap kali luas tanah yang sempit dan terus mahal sehingga harga rumah menjadi mahal;
- daya beli MBR yang stagnan namun harga rumah meningkat (apalagi dengan luas lantai 36 meter persegi) sehingga tidak terjangkau kelompok MBR;
- menciptakan efek domino yang menghambat terbitnya Ijin Mendirikan bangunan (IMB), dan segala fasilitas subsidi atau pembiayaan perumahan;
- resistensi bagi target pencapaian pembangunan perumahan untuk MBR;
- tidak bisa diterapkannya fasilitas bebas PPN bagi MBR;
- memicu eskalasi *backlog* atau defisit perumahan;
- memicu meluasnya kawasan permukiman kumuh;
- menciderai pemenuhan HAM atas rumah, dan
- melanggar hak konstitusional untuk memperoleh rumah.

Apalagi fasilitas pembiayaan yang tersedia seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tidak bisa menjangkau seluruh kelompok MBR. FLPP diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Sebelum diberlakukan skim FLPP, yang diberikan kepada kelompok MBR adalah subsidi uang muka dan subsidi selisih bunga. Dengan adanya skim FLPP, yang bersumber dari pos anggaran Kementerian Perumahan Rakyat yang semula adalah pos anggaran belanja yang dialihkan menjadi pos pembiayaan (vide *Kompas.com*, "**FLPP bakal hemat APBN Rp. 21 Triliun**", 26 Oktober 2010).

Kendatipun tersedia FLPP, namun tidak bisa mengakomodasi eskalasi harga beli unit rumah karena struktur dan komponen harga akan meningkat setelah adanya ketentuan luas lantai minimal 36 meter persegi tersebut diberlakukan. Dengan asumsi FLPP sebagai pos pembiayaan maka tidak konsisten dengan kewajiban Pemerintah dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun

2011. Semestinya untuk kelompok MBR diberlakukan subsidi bukan pembiayaan.

Dengan demikian, ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut merupakan kausal terhambatnya hak setiap orang atau masyarakat khususnya kelompok MBR untuk memperoleh hak konstitusional atas rumah sebagai tempat tinggal. Tidak heran jika kalangan media menyuarakan kepentingan rakyat kecil atau kelompok MBR, sebagaimana Majalah Gatra menuliskan, "**Orang Susah Dilarang Punya Rumah**" (vide Gatra, No. 10 Edisi 12-18 Januari 2012 hal. 32-33).

Padahal kebutuhan terhadap rumah murah dan rumah dengan tipe 21 (dua puluh satu) meter persegi yang merupakan rumah tumbuh dan dapat dikembangkan, masih merupakan kebutuhan yang nyata dan sesuai kemampuan kelompok MBR.

Beberapa alasan mengapa kebutuhan tipe 21 meter tersebut masih aktual dan objektif, oleh karena, antara lain:

- keterbatasan daya beli MBR;
- kebutuhan keluarga/pasangan baru bukan tipe 36 tetapi tipe 21;
- luas lantai masih sesuai dengan Pedoman Teknis Rumah sehat Sederhana (Rs.Sehat/RSH);
- masih sangat dibutuhkan pasar dan memperbesar peluang memenuhi kebutuhan rumah;
- menghambat meluasnya kawasan permukiman kumuh;
- menurunkan eskalasi *backlog* atau defisit perumahan;
- regulasi yang *pro poor* dan mendukung program rumah murah;
- kelompok MBR dapat mengakses fasilitas bebas PPN dan FLPP (karena harga rumah tak lebih Rp. 70 juta dan luas lantai tak lebih 36 meter persegi);
- relevan untuk mengatasi kelangkaan lahan dan indeks kemahalan konstruksi;
- sesuai aspirasi dan kebutuhan rakyat miskin memperoleh rumah murah;
- masih dapat dikembangkan karena merupakan rumah tumbuh (sedangkan rumah susun bukan rumah tumbuh);
- bersesuaian dengan ketentuan mengenai kewajiban Pemerintah memenuhi rumah untuk MBR [Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011];

- bersesuaian dengan HAM untuk memperoleh rumah dalam Kovenan Internasional tentang EKOSOB, maupun Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (DUHAM).

Apabila rumah tunggal dan rumah deret dengan luas lantai di bawah 36 meter persegi dilarang dibangun, maka hal ini menimbulkan kerugian konstitusional warga masyarakat yang karenanya beralasan jika dilakukan pengujian konstitusionalitas Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut dengan batu uji UUD 1945 yakni Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1).

II. Kewenangan Mahkamah Konstitusi dan Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon

A. Tentang kewenangan mahkamah konstitusi.

1. Bahwa Pemohon memohon agar sudilah kiranya Mahkamah Konstitusi ("**Mahkamah**") menerima permohonan dan menetapkan persidangan yang memeriksa, mengadili, dan melakukan persidangan permohonan pengujian materil ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yakni Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*" terhadap Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ("selanjutnya disebut "**UUD 1945**") Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945 *juncto* Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi ("**UU 24/2003**"), menyatakan bahwa:

"Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir, yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum";
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan yang ada di bawahnya termasuk Mahkamah Konstitusi;

4. Bahwa Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut:
“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”
 Berkaitan dengan itu, Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut *”Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”*;
 Dengan demikian jelas hak bertempat tinggal, demikian pula halnya hak mempunyai hak milik pribadi merupakan hak konstitusional yang dijamin dalam UUD 1945.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mengatur bahwa secara hirarki kedudukan Undang-Undang Dasar 1945 lebih tinggi dari Undang-Undang, oleh karenanya setiap ketentuan Undang-Undang tidak boleh bertentangan dengan UUD 1945.
 Dengan demikian, jika terdapat ketentuan dalam Undang-Undang yang bertentangan dengan UUD 1945 maka ketentuan tersebut dapat dimohonkan untuk diuji melalui mekanisme pengujian Undang-Undang;
6. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Mahkamah Konstitusi berwenang untuk memeriksa dan mengadili permohonan pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dimaksud dalam angka 1 di atas, terhadap UUD 1945 Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

B. Tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) dan Kepentingan Konstitusional Pemohon.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU 24/2003 menyebutkan bahwa:
 Pemohon adalah pihak yang mendalilkan hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang, yaitu:
- a. perorangan warga negara Indonesia;
 - b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
 - c. badan hukum publik atau privat; atau

- d. lembaga negara;
2. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU 24/2003 antara lain menyebutkan bahwasanya yang dimaksud dengan "hak konstitusional" adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Bahwa Penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU 24/2003 tidak mengatur mengenai kewenangan konstitusional. Namun dengan menganalogikannya dengan definisi hak konstitusional maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kewenangan hak konstitusional adalah kewenangan yang diatur dalam UUD 1945;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi untuk menguji apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam perkara pengujian Undang-Undang, yakni terdiri dari syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. memenuhi kualifikasi untuk bertindak sebagai Pemohon sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU 24/2003;
 - b. hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon tersebut dirugikan dengan berlakunya suatu ketentuan Undang-Undang;
 - c. untuk selanjutnya pembahasan secara terperinci mengenai *legal standing* Pemohon akan diuraikan di bawah ini.

B.1. Legal Standing Pemohon

1. Bahwa Pemohon adalah suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia didirikan pada tanggal 10 November 1998 di Jakarta atas dasar kesamaan visi para pengembang yang bidang usahanya sejenis dalam usaha pengembangan perumahan sederhana/sangat sederhana, dan kemudian menjadikan organisasi sebagai sarana untuk penyaluran aspirasi dan memperjuangkan kepentingan para pengembang menengah dan kecil agar mendapat perhatian yang proporsional dari Pemerintah, yang beralamat dan berkedudukan hukum di Gedung Waskita Karya, Jalan MT Haryono Kav.10 Cawang, Jakarta Timur 13340, dalam hal ini diwakili oleh pengurusnya yakni Ir. Eddy Ganefo, MM selaku Ketua Umum, dan Ir. Anton R. Santoso, MBA., selaku Sekretaris Jenderal yang bertindak untuk dan atas nama

Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (“APERSI”) [vide, **Bukti P-1**];

2. Bahwa Pemohon mempunyai peran yang diakui dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sebagai bagian dari pemangku kepentingan atau *stakeholder* pembangunan perumahan dan permukiman khususnya terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi bagian penting dari kebijakan pokok dan norma hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;
3. Bahwa Pemohon dalam menjalankan misi pembangunan perumahan rakyat tersebut yakni rumah sederhana/sangat sederhana telah berkarya nyata dan membangun kelembagaan secara efektif dengan adanya Dewan Pengurus Daerah (DPD) APERSI yang tersebar dan memiliki 22 (dua puluh dua) DPD APERSI tingkat provinsi di seluruh Indonesia, dengan jumlah anggota pada tahun 2009 saja sebanyak 1.387 perusahaan pengembang perumahan dan permukiman, dengan Profil APERSI sebagai berikut [**Bukti P-3**]:

(a) **Perkembangan APERSI**

Dalam perjalanannya selama 12 (dua belas) tahun itu, dan seiring dengan perkembangan perekonomian nasional yang mulai membaik, serta keamanan dan politik yang semakin kondusif, memungkinkan APERSI secara lambat dan pasti dapat melakukan pengembangan organisasi.

Periode 1998 – 2003.

Dari sejak berdirinya APERSI hingga MUNAS I APERSI, pada tanggal 9 s.d 10 Juni 2003, telah dapat dibentuk 9 (sembilan) Dewan Pengurus Daerah (DPD) APERSI, yakni:

- 1) DPD APERSI Provinsi DKI Jakarta,
- 2) DPD APERSI Provinsi Jawa Barat,
- 3) DPD APERSI Provinsi Jawa Tengah
- 4) DPD APERSI Provinsi Jawa Timur,
- 5) DPD APERSI Provinsi Sulawesi Selatan,
- 6) DPD APERSI Provinsi Sulawesi Utara,
- 7) DPD APERSI Provinsi Sumatera Selatan,
- 8) DPD APERSI Provinsi Jambi,

9) DPD APERSI Provinsi Banten.

Jumlah Anggota pada waktu itu baru sekitar 373 pengembang, namun akibat krisis ekonomi, banyak diantara pengembang yang mati suri. Sehingga jumlah anggota aktif tercatat hanya sekitar 60 pengembang. Pada MUNAS–I APERSI, telah disepakati untuk melakukan reposisi organisasi sesuai dengan Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dengan menyesuaikan nama APERSI dari singkatan *Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana Indonesia* menjadi *Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia*.

Periode 2003 – 2006

Sementara itu dalam perkembangannya hingga berakhirnya masa bakti Kepengurusan DPP APERSI 2003 s.d 2006, penambahan jumlah anggota melalui pembentukan APERSI di daerah Provinsi terus bertambah. Penambahan jumlah DPD APERSI baru di daerah provinsi secara berurutan yakni:

- 1) DPD APERSI Provinsi Sumatera Barat,
- 2) DPD APERSI Provinsi Kalimantan Barat,
- 3) DPD APERSI Provinsi Lampung,
- 4) DPD APERSI Provinsi Bali,
- 5) DPD APERSI Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam,
- 6) DPD APERSI Provinsi Riau,
- 7) DPD APERSI Provinsi Kepulauan Riau,
- 8) DPD APERSI Provinsi Sumatera Utara.

Penambahan jumlah DPD tersebut telah pula membawa dampak bertambahnya jumlah keanggotaan. Berdasarkan catatan terakhir hingga berlangsungnya MUNAS II APERSI, tanggal 5 s.d 6 September 2006, jumlah anggota menjadi 899 anggota yang tersebar di 17 DPD pada 17 provinsi di seluruh Indonesia.

Periode 2006 – 2009.

Program pengembangan organisasi pada masa bakti 2006 s.d 2009, adalah melanjutkan pengembangan organisasi ke daerah-daerah Provinsi seluruh Indonesia. Selama tahun kerja 2006 s.d

2009, selain melakukan konsolidasi organisasi pada DPD–DPD APERSI yang telah ada, juga dilanjutkan dengan upaya pembentukan DPD APERSI yang baru seperti:

- 1) DPD APERSI Provinsi Nusa Tenggara Timur,
- 2) DPD APERSI Provinsi Kalimantan Timur,
- 3) DPD APERSI Provinsi Bangka Belitung

Penambahan jumlah DPD APERSI di provinsi secara definitif berpengaruh kepada jumlah keanggotaan. Hingga 31 Desember 2009, sebanyak 1.387 dan yang aktif 389 pengembang anggota yang tersebar di 19 DPD APERSI dan daerah baru yang dipersiapkan menjadi DPD APERSI yang baru. Sedang dalam persiapan berikut yakni di daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Gorontalo, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Provinsi Irian Jaya Barat/Papua, dan Provinsi Bengkulu. Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) APERSI, kelembagaan organisasi di tingkat kabupaten/kota, dengan sebutan Koordinasi Wilayah (Korwil) yang pembentukannya disesuaikan dengan kebutuhan.

Selain hal tersebut dalam rangkaian konsolidasi dan pengembangan organisasi ke depan, DPP APERSI secara bertahap akan melakukan pembentukan APERSI di daerah Provinsi di seluruh Indonesia, sehingga para pengembang perumahan menengah dan kecil yang ada di daerah tersebut dapat terbina secara optimal, untuk menunjang Program Pembangunan Perumahan Rakyat di daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007, sebagai perwujudan dari Otonomi Daerah.

Langkah tersebut sebagai perwujudan dukungan terhadap Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR) yang diintrodusir kedalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) sektor Perumahan dan Permukiman.

Periode 2010 – 2013.

Program pengembangan organisasi pada tahun 2010 ini merupakan kerangka kerja pengembangan organisasi masa bakti 2010 – 2013, adalah melanjutkan pengembangan organisasi ke daerah–daerah provinsi seluruh Indonesia. Program pengembangan organisasi selain untuk meningkatkan kemampuan dan eksistensi DPD APERSI yang telah ada, juga memperluas jaringan organisasi ke ibukota provinsi. Dengan perluasan wilayah pembinaan dimaksudkan untuk mendorong pertumbuhan usaha pengembang perumahan dan permukiman. Pada akhir tahun 2010 ini, telah dipersiapkan pembentukan 3 (tiga) DPD APERSI baru, yakni:

- 1) DPD APERSI Provinsi Papua Barat
- 2) DPD APERSI Provinsi Kalimantan Tengah
- 3) DPD APERSI Provinsi Kalimantan Selatan.

(b) Misi dan Tujuan APERSI

Sebagaimana tertuang dalam pembukaan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga APERSI, bahwa organisasi ini didirikan sebagai wahana pengabdian dan bakti para pengusaha nasional di bidang pengembang perumahan menengah kecil untuk mewujudkan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Berlandaskan pada visi, misi tersebut, para pengembang Perumahan dan Permukiman berkewajiban untuk memberikan kontribusi nyata kepada masyarakat, bangsa dan negara melalui proses pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat, layak huni, dan Lestari Hijau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Dengan landasan pemikiran tersebut Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) mencoba menemukan jati diri dalam mengembangkan sektor perumahan dengan paradigma baru dan komitmen untuk ikut-serta membangun bangsa dan negara kesatuan Republik Indonesia, yang sejahtera lahir dan bathin.

(c) Prestasi pembangunan RsH

- 1) Sejak didirikan pada tahun 1998 hingga tahun 2003, yang merupakan masa kebangkitan dari krisis multi dimensi, di mana APERSI sedang melakukan konsolidasi, sehingga prestasi pembangunan pada Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Sangat Sederhana (RSS), relatif masih kecil. Selama 5 (lima) tahun dengan jumlah anggota sekitar 170 pengembang, pada 9 DPD, baru mencapai sekitar 2.000 unit.
- 2) Sepanjang tahun 2003, anggota APERSI yang baru mencapai sekitar 170 pengembang, telah berhasil memberikan kontribusi dengan membangun sekitar 10.000 unit RsH. Pada waktu itu, para pengembang yang sedang melakukan konsolidasi, para pengembang yang memiliki lahan yang terbatas (5 s.d 25 hektar), dan tidak masuk kedalam daftar asset BPPN, tetapi kesulitan membangun karena tiadanya sumber pembiayaan dari sektor perbankan.
- 3) Sepanjang tahun 2004, setelah Pemerintah mulai diluncurkan program subsidi perumahan, pengembang anggota APERSI mulai bangkit, dan sekitar 30.000 unit RsH yang dapat dibangun.
- 4) Pada tahun 2005, APERSI menargetkan untuk membangun sekitar 75.000 unit. Akan tetapi, karena kebijakan antara Permepera tentang harga maksimum RsH (29 April 2005) dengan Keputusan Menteri Keuangan mengenai pembebasan PPN bagi RsH dengan harga jual maksimum Rp. 42 juta baru keluar 1 Agustus 2005, mengakibatkan pembangunan RsH mengalami *slowdown*. Namun demikian pada tahun 2005 ini, dapat direalisasikan sebanyak 30.757 unit RsH untuk merumahkan PNS, TNI/POLRI dan pekerja peserta program Jamsostek dapat diselesaikan.
- 5) Sepanjang tahun 2006, dengan semakin bertambahnya jumlah keanggotaan, serta adanya kebijakan tentang harga jual maksimal RsH maupun peningkatan subsidi uang muka/subsidi selisih Bunga KPR, pengembang anggota

APERSI se-Indonesia, telah dapat merealisasikan pembangunan rumah sederhana (RS) dan rumah sederhana sehat (RsH) sebanyak 37.676 unit.

- 6) Pada tahun 2007, telah dapat direalisasikan sebanyak 53.498 unit.
- 7) Pada tahun 2008, dari target 92.390 unit yang sudah direalisasi sekitar 60.000 unit RS dan RsH.
- 8) Sedangkan pada tahun 2009, prestasi pembangunan RS dan RsH akibat terjadinya Krisis Keuangan Global, di mana para pengembang mengalami kesulitan dalam memperoleh sumber pembiayaan, sehingga target menurun sekitar 89.279 unit, dan realisasinya hingga akhir Oktober 2009 baru tercapai sekitar 54.874 unit, atau sekitar 67,06% dari target.
- 9) Sepanjang tahun 2010, yang ditargetkan akan memproduksi sebesar 80.000 unit Rumah Sejahtera, namun karena terkendala oleh perubahan kebijakan sistem pembiayaan pembangunan perumahan, hingga kini diperkirakan hanya tercapai sekitar 48% dari target.

(d) Perjuangan APERSI untuk pengembang RSH/RST- Perumahan untuk MBR

Kekhususan di bidang:

- 1) Pembebasan PPN: untuk Rumah Sejahtera Tapak (RST) s.d harga maksimum Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- 2) PPH Final: sebesar 1% untuk Rumah Sederhana Sehat, dan 5% untuk real estate.
- 3) Kelistrikan:
 - MOU PLN perihal penyambungan listrik yang khusus dan penuh kepastian untuk perumahan RsH/RsT
 - Konsuil dan standar konstruksi khusus untuk RsH yang lebih ringan dari perumahan Real estate namun tetap memenuhi standar keamanan nasional. DPP APERSI | Profil Organisasi 7
- 4) Bank
 - a. KPL- Kredit Pemilikan Lahan

- b. PUM (Pinjaman Uang Muka) jangka panjang.
- 5) Penyediaan rumah bagi PNS - mendorong segera dikeluarkan KEPPRES yang mengatur tentang tabungan perumahan bagi PNS, untuk memperbesar kesempatan PNS dalam memiliki rumah.
 - 6) Perizinan Pemda diberikan target untuk membangun RSH atau rusunami dalam jumlah yang ditargetkan pemerintah pusat dan tingkat keberhasilan menentukan kecepatan bantuan dana dari pusat kepada daerah tersebut.
4. Bahwa anggota APERSI dalam hal ini anggota Pemohon berperan penting dalam pembangunan perumahan dan permukiman khususnya kepada kelompok MBR dengan porsi dan berkontribusi nyata dalam pembangunan rumah rakyat di mana APERSI pada tahun 2011 telah mencapai target membangun sebanyak 60.000 unit rumah untuk kelompok MBR **[Bukti P-4];**
5. Bahwa secara formil dan faktual, Pemohon cq Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) yang didirikan pada tanggal 10 November 1998 di Jakarta atas dasar kesamaan visi para pengembang yang bidang usahanya sejenis dalam usaha pengembangan perumahan sederhana/sangat sederhana, dan kemudian menjadikan organisasi sebagai sarana untuk penyaluran aspirasi dan memperjuangkan kepentingan para pengembang menengah dan kecil agar mendapat perhatian yang proposional dari Pemerintah.
- Berlandaskan kepada visi tersebut para pengembang perumahan dan permukiman berkewajiban untuk memberikan kontribusi nyata kepada masyarakat, bangsa dan negara melalui proses pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat, layak huni khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Anggaran Dasar APERSI. **[Bukti P-5];**
6. Bahwa Pemohon sebagai organisasi perusahaan pengembang perumahan dan permukiman termasuk yang melaksanakan misi tersebut di daerah melalui DPD APERSI yang berkomitmen pada pembangunan rumah bagi kelompok MBR, sehingga selaku asosiasi

pengembang perumahan dan permukiman yang mempunyai misi untuk penyediaan rumah bagi kelompok MBR. Dengan demikian Pemohon mempunyai kepentingan konstitusional dan bahkan mempunyai kerugian konstitusional dengan diberlakukannya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang dimohonkan untuk dilakukan uji materiil kepada Mahkamah Konstitusi;

7. Bahwa dengan demikian Pemohon beralasan dan absah memiliki kewenangan konstitusional sebagaimana diatur dalam Pasal 51 ayat (1) UU 24/2003;
8. Bahwa Pemohon sudah secara nyata dan faktual dalam jangka waktu yang panjang berkomitmen pada pembangunan rumah sederhana dan rumah sederhana sehat.
 - 8.1. Bahwa Pemohon melalui anggota-anggotanya melakukan kegiatan pembangunan rumah bagi kelompok MBR yang tersebar di seluruh Indonesia; (vide *Kompas.com*, “**APERSI bangun 1.000 rumah murah Rp 25 juta**”, 4 Mai 2011) **[Bukti P-6]**;
 - 8.2. Bahwa secara formal dalam anggaran dasar Pemohon menyebutkan maksud dan tujuan serta upaya yang tertera dalam Anggaran Dasar Pendirian Pemohon yakni:
 - Pasal 2: “APERSI adalah organisasi perusahaan pengembang perumahan dan permukiman yang mayoritas anggotanya berkomitmen pada pembangunan rumah sederhana dan rumah sederhana sehat”.
 - Pasal 4 angka 1, yang berbunyi, “Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) memiliki tujuan sebagai berikut:
 - 1) Menghimpun Perusahaan Pengembang Perumahan dan Permukiman di seluruh Indonesia.
 - 2) Meningkatkan profesionalisme dan mendorong terciptanya peningkatan skala usaha perusahaan pengembang yang terhimpun dalam Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI).

- 3) Meningkatkan mutu penyediaan perumahan dan permukiman demi mewujudkan kesejahteraan kehidupan rakyat Indonesia.
 - 4) Berperan aktif dalam seluruh proses pembangunan nasional khususnya dalam pengembangan perumahan dan permukiman dalam rangka tujuan nasional yaitu terwujudnya masyarakat yang aman, adil makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. **[Bukti P-7].**
9. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Konstitusi, lembaga non pemerintah yang menjalankan kegiatan serta misi untuk kepentingan umum termasuk menjalankan kepentingan publik dalam bidang penyediaan perumahan rakyat khususnya MBR sehingga Pemohon mempunyai *legal standing* dalam pengujian materi undang-Undang terhadap UUD 1945;

III. Alasan - Alasan Permohonan

A. Dalil-dalil bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menghambat pemenuhan hak atas tempat tinggal atau hak atas perumahan yang merupakan hak konstitusional berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

1. Bahwa secara konstitusional setiap orang berhak atas hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang layak dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
2. Bahwa hak bertempat tinggal secara eksplisit tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, yang berbunyi sebagai berikut: "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*";
3. Bahwa dengan demikian jelas adanya hak konstitusional untuk bertempat tinggal dalam hal ini hak atas perumahan yang secara eksplisit diakui dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, dan karena itu adalah merupakan kewajiban negara menjalankan tugasnya selaku eksekutif dalam pembangunan perumahan rakyat, termasuk dengan menyediakan kemudahan dan atau bantuan perumahan dan kawasan

permukiman bagi setiap orang atau warga masyarakat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (vide, konsideran “Menimbang” Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).

Bahwa kebutuhan dasar manusia adalah tiga serangkai yang dikenal sebagai pangan, sandang dan papan, di mana papan adalah rumah sebagai tempat tinggal yang secara konstitusional dijamin pemenuhannya dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;

4. Bahwa selain sebagai hak konstitusional, hak atas perumahan adalah hak asas manusia (HAM) yang dijamin dalam instrumen atau konvensi internasional. Hak atas standar hidup yang layak termasuk pangan, sandang, dan perumahan, adalah hak ekonomi sosial budaya, di mana Indonesia telah meratifikasi kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, social dan budaya (*International Covenant on Economic, Social, and Cultural Right*) dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Right* (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya) atau EKOSOB.
5. Bahwa hak atas rumah sebagai HAM secara eksplisit sudah dijamin dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut “UU 39/1999”) Pasal 40 yang berbunyi “*Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak*”;
6. Bahwa pengakuan dan jaminan terhadap hak atas rumah sebagai HAM adalah bukan hanya sekadar pernyataan atau *declaration* bahwa rakyat berhak atas rumah dan karenanya Pemerintah menyediakan perumahan rakyat, akan tetapi:
 - 6.1. Instrumen utama mengenai HAM yakni Deklarasi Universal Hak-hak Asasi Manusia (DUHAM) yang diterima oleh Majelis Umum PBB pada 10 Desember 1948 melalui Resolusi 217 A Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa: “*Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosialdst*”;

- 6.2. Merupakan komitmen sebagai masyarakat internasional yang beradab yang menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, di mana Indonesia senantiasa aktif dalam kegiatan yang diprakarsai oleh *United Nation Center for Human Settlements*, yang kemudian tertuang pula dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II yang mengakui bahwa rumah merupakan hak dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*) **[Bukti P-8];**
- 6.3. Dalam Millenium Development Goals (MDGs), yang menjadi indikator pembangunan kesehateraan manusia juga memberikan indikator keterjangkauan memperoleh rumah bagi semua, antara lain mengemukakan bahwa “*Sebagai dasar yang fundamental dan sekaligus menjadi prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan hidup dan menikmati kehidupan yang bermartabat, damai, aman dan nyaman, maka penyediaan perumahan dan permukiman yang memenuhi prinsip-prinsip yang layak dan terjangkau bagi semua*”;
- 6.4. Harmonisasi dan kepatuhan terhadap konvensi internasional termasuk Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II, bukan hanya untuk kepentingan harmonisasi hukum, akan tetapi wujud kepatuhan konstitusional sebagai negara hukum (*recht staat*). **UUD 1945 telah meresepsi prinsip-prinsip dasar HAM sebagai salah satu syarat dari negara hukum**, khususnya prinsip dasar HAM yang terkait dengan hidup dan kehidupan dan merupakan simbol atau ikhtiar bangsa Indonesia dalam konteks menjadikan UUD 1945 menjadi UUD yang makin modern dan makin demokratis; **[Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hal 144, diterbitkan oleh Sekretariat Jenderal Majelis Pemusyawaratan Rakyat, Jakarta, 2005] [Bukti P-9];**
7. Bahwa hak atas rumah sebagai HAM yang jika mengacu Penjelasan Komite Hak Ekonomi Sosial Budaya berkaitan Pasal 11 ICESCR tentang apa yang dimaksud dengan “*adequate housing*”. *The*

Committe has defined the term "adequate housing" to the comprise security of tenure, availability of services, affordability, habitability, accerribility, location and cultural adequacy.

Dengan demikian, terhadap kewajiban negara khususnya Pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam rangka menjamin pemenuhan hak atas rumah setidaknya dapat diukur menggunakan 6 (enam) indikator yaitu (1) sifat kepemilikan haknya (*security of tenure*), (2) ketersediaan pelayanan (*availability*), (3) keterjangkauan daya beli masyarakatnya (*affordability*) (4) kelayakan sebagai tempat tinggal (*habitability*), (5) adanya peluang bagi setiap orang (*accessibility*), serta (6) kesiapan lokasi dan daya dukung budaya (*location and cultural adequacy*);

Implikasi dari ketentuan Pasal 11 ayat (1) ICESC di atas adalah bahwa bagi setiap negara yang menjadi peserta atau meratifikasi kovenan ini (termasuk Indonesia) memiliki kewajiban untuk mengakui hak-hak warga negara atas stándar hidup yang layak yaitu meliputi kecukupan atas makanan, pakaian dan perumahan serta senantiasa meningkatkan kondisi penghidupan secara terus menerus. (vide Oswar Mungkasa, **"Sekilas tentang Perumahan sebagai Hak Asasi Manusia"** Majalah *Inforum*, Kementerian Perumahan Rakyat, Edisi 1 Tahun 2010, hal 20-21; **[Bukti P-10]**;

8. Bahwa oleh karena itu hak konstitusional atas tempat tinggal tidak lain adalah hak atas perumahan yang tertera dan dijamin dalam berbagai instrumen HAM internasional, sehingga hak konstitusional untuk bertempat tinggal bersesuaian dengan hak atas rumah sebagai HAM;
9. Bahwa dengan demikian pemenuhan hak atas perumahan merupakan hak konstitusional dan sekaligus merupakan HAM yang dimaksudkan sebagai pemenuhan salah satu syarat dari negara hukum, sehingga prinsip keadilan dan nondiskriminasi menjadi bagian terpenting dalam pemenuhan hak atas perumahan.

Selain itu, bersesuaian pula prinsip pemenuhan (*to fulfill*) hak atas perumahan yang sudah dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, Undang-Undang maupun instrumen internasional, maka hak atas perumahan bukan saja hak konstitusional namun sudah pula tertuang

dan menjadi menjadi hukum positif dan bahkan sudah bersifat universal. Karena itu pemenuhannya harus diberikan oleh penyelenggara negara yang berkewajiban melaksanakan amanat UUD 1945;

10. Bahwa hak konstitusional untuk bertempat tinggal tersebut diakui oleh *founding fathers* Republik Indonesia sebagai hak atas rumah seperti pernyataan Muhammad Hatta, Wakil Presiden yang pertama bahwa **“Satu rumah sehat untuk satu keluarga”**;
11. Bahwa negara melalui eksekutif atau Pemerintah berkewajiban membuat regulasi yang mendukung pemenuhan hak perumahan tersebut, terutama kepada masyarakat berpenghasilan rendah atau kelompok MBR dengan memberikan kemudahan dan atau bantuan terpenuhinya hak atas perumahan dimaksud;
12. Bahwa selain itu hak atas perumahan sebagai hak konstitusional dan HAM, dengan demikian tidak boleh dihambat, dibatasi, dan dikurangi dengan perlakuan diskriminatif dengan norma hukum dalam Undang-Undang yang tidak mendukung ke arah pemenuhan hak konstitusional atas perumahan tersebut;
13. Bahwa justru dengan mengacu kepada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan bersesuaian pula dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39/1999, maka setiap orang berhak untuk mengupayakan, menyediakan dan membangun rumah untuk memperoleh sendiri hak atas perumahan tersebut.
Ketentuan Pasal 40 UU 39/1999 bersesuaian dengan arah pembangunan jangka panjang yang dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (“UU 17/2007”), diantaranya menegaskan:
 - (a) BAB II.2 huruf D.5, bahwa *“Memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat untuk kota tanpa permukiman kumuh”*;
 - (b) BAB IV.1.5 Butir 19, bahwa *“Pemenuhan perumahan berserta prasarana dan sarana pendukungnya diarahkan pada (1) penyelenggaraan pembangunan perumahan yang terjangkau oleh daya beli masyarakat ...”*;

14. Bahwa mengacu kepada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, maka tidak beralasan jika norma hukum dalam Undang-Undang menghambat atau menghalangi dan membatasi setiap orang untuk membangun ataupun memiliki rumah tempat tinggal, termasuk secara swadaya, sebagai wujud pemenuhan hak konstitusional atas perumahan.
Hak konstitusional atas rumah tersebut tidak boleh dihambat oleh suatu norma Undang-Undang yakni tak boleh dihambat memperoleh rumah dalam jenis dan bentuk apapun sesuai kebutuhan dan kemampuan atau daya belinya, serta sesuai dengan kepemilikan luas tanah/lahan yang dimiliki setiap orang tersebut;
15. Bahwa dengan adanya ketentuan pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*", adalah jelas merupakan norma Undang-Undang yang menciptakan adanya hambatan dan membatasi hak konstitusional setiap orang untuk membangun ataupun membeli unit rumah tempat tinggal guna pemenuhan hak atas perumahan, dalam jenis dan bentuk apapun yang sesuai kebutuhan dan kemampuan serta sesuai dengan luas tanah/lahan yang dimiliki setiap orang tersebut.
16. Bahwa oleh karena ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut sudah jelas dan pasti sebagai kausal meningkatnya harga produksi atau harga jual rumah di pasar untuk kelompok MBR oleh karena adanya ketentuan syarat minimal luas lantai 36 meter persegi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dapat dibangun dan dipasarkan, baik oleh swadaya (rumah swadaya) maupun oleh pengembang perumahan untuk MBR (rumah umum);
Syarat ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, menjadi kausal semakin terpuruknya daya beli kelompok MBR, oleh karena tidak diikuti dengan meningkatnya tingkat pendapatan kelompok MBR, sehingga kelompok MBR semakin tertinggal dari akses memperoleh rumah sebagai hak konstitusional;
17. Bahwa keadaan yang sedemikian itu menjadi sebab atau kausal terhalangnya hak konstitusional setiap orang atau warga masyarakat

memiliki rumah sebagai tempat tinggal oleh karena beberapa alasan dan konteks antara lain:

17.1. Ada sejumlah 57 juta penduduk miskin dan hampir miskin, tidak mempunyai rumah serta jumlah kelompok MBR yang besar namun belum mempunyai rumah yang layak.

Berdasarkan data BPS, jumlah penduduk miskin pada bulan September 2011 sebanyak 29,89 juta orang atau 12,36% (vide Badan Pusat Statistik, "**Laporan Bulanan Data Sosial Ekonomi**", Edisi 20, Januari 2012, hal.101). Warga hampir miskin yang diperkirakan berjumlah 27 juta orang, sehingga ada sekitar 57 juta warga miskin dan hampir miskin.

Kelompok warga miskin ini yang paling berat atau hampir mustahil memperoleh hak atas perumahan oleh karena rendahnya daya beli, apalagi pada umumnya mereka bekerja di sektor informal.

Menurut BPS, batas garis kemiskinan dengan pengeluaran Rp. 233.740,- per kapita per bulan (*Kompas.com*, "**Batas kemiskinan versi BPS naik**", 2 Juli 2011). Sementara itu, untuk mengakses program rumah murah dengan harga Rp 20 juta s.d Rp. 25 juta saja, dengan cicilan Rp. 160 s.d 220 ribu per bulan.

Dalam kaitan itu, jika dikelompokkan kluster masyarakat Indonesia menurut pendapatannya, adalah:

- a) masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dengan penghasilan antara Rp.2,5 s.d 4,5 juta, sekitar 10% s.d 20%;
- b) masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan antara Rp.1 juta s.d kurang Rp.2,5 juta, sekitar 20% s.d 30%;
- c) masyarakat miskin dengan penghasilan kurang Rp. 1 juta, sekitar 60% s.d 70%;

(vide Zulfi Syarif Koto, "**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**", LP3I dan Housing

and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 109).

17.2. Masih meluas dan besarnya kelompok marginal yang bertempat tinggal tidak manusiawi.

Pada kenyataannya masih banyak dan luas penduduk yang bertempat tinggal secara tidak manusiawi di berbagai kota besar, kota kecil bahkan di pedesaan. Adanya fakta penggusuran rumah-rumah penduduk di atas tanah orang lain atau milik swasta dan atau Pemerintah, kawasan permukiman kumuh, emperan toko, di bawah kolong jembatan, di bawah jalan tol, pinggiran rel kereta api, pada fasilitas umum seperti pasar dan pertokoan, lahan rawan bencana dan berbagai tempat lainnya.

Berdasarkan statistik kesejahteraan rakyat tahun 2008, diperoleh fakta dan data berikut ini:

- sebanyak 11,95% rumah tangga masih menghuni rumah dengan lantai tanah;
- sebanyak 10,6% rumah tangga dengan dinding belum permanen;
- sebanyak 3,61% rumah tangga tinggal di rumah beratapkan daun;
- sebanyak 21,1% rumah tangga belum dapat mengakses air bersih;
- sebanyak 8,54% rumah tangga masih belum mendapatkan sambungan listrik;
- sebanyak 22,85% rumah tangga masih belum memiliki akses terhadap jamban.

(vide, Renstra Kemenpera 2010-2014, dalam Zulfi Syarif Koto, **“Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?”**, LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal.56).

Oleh karena itu, Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak konsisten dan menggagalkan program rumah murah yang dilakukan misalnya oleh Pemerintah Provinsi

Sumatera Selatan yang menyediakan rumah murah untuk masyarakat miskin dan marginal (vide *okezon.com*, “**Program rumah murah Sumsel terganjal aturan**”, 19 Januari 2012).

17.3. Kenaikan harga rumah yakni Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) sekitar 1.500 persen dalam kurun 1997/1998 s.d 2009/2010.

Secara ekonomi dan berdasarkan mekanisme di pasar, harga RS dan RSS mengalami kenaikan yang sangat signifikan yakni 1500 persen dalam kurun tahun 1997/1998 s.d 2009/2010, yakni pada tahun 1997/1998 harga RS sebesar Rp.5,9 juta dan harga RSS sebesar Rp.4,2 juta. Sementara itu tahun 2009/2010, harga RS sebesar Rp.80 juta dan harga RSS sebesar Rp.55 juta. (vide Zulfi Syarif Koto, “**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**”, LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 93).

Dengan demikian kenaikan harga rumah RS dan RSS sangat besar dibandingkan kenaikan pendapatan gaji kelompok MBR yang menjadi pasarnya. Jika kenaikan harga rumah RS dan RSS dalam kurun 10 tahun mencapai 1500%, atau rata-rata 150% per tahun, yang berarti sangat jauh cepat lajunya dibanding rata-rata kenaikan Upah Minimum Provinsi (UMP). UMP baru tahun 2011 mengalami kenaikan rata-rata sebesar 8,69% dibanding tahun 2010 (vide “**Upah Minimum Provinsi (UMP) 2011 naik**”), maka jika diakumulasi selama 10 tahun hanya mengalami kenaikan 86,9% per 10 tahun.

17.4. Pemilik tanah dengan luas kecil tak dapat membangun rumah.

Oleh karena, tidak setiap orang atau warga masyarakat mempunyai luas lahan atau tanah tapak rumah seluas 36 meter persegi, utamanya di kawasan perkotaan yang relatif padat dan berpenghasilan rendah, sehingga tidak memungkinkan membangun atau memiliki unit rumah dengan luas lantai minimal 36 meter persegi.

Menurut data faktor kemiskinan struktural yang menyebabkan banyak warga kota mengalami kendala mendapatkan tempat tinggal dan lahan usaha (lihat Djaka Suhendera, “**Sertifikat tanah dan Orang Miskin – Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta**”, Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, hal.4) **[Bukti P-11]**.

17.5. Persyaratan luas lantai 36 meter persegi menaikkan komponen harga tanah dalam membangun rumah, dan tak terjangkau kelompok MBR.

Dengan adanya kelangkaan lahan mengakibatkan harga tanah mahal di kawasan perkotaan, sehingga menghambat orang atau warga masyarakat untuk memperoleh rumah, dan atau membeli rumah oleh karena tingkat harga rumah yang tinggi apalagi dengan syarat luas lantai minimal 36 meter persegi;

Harga tanah di negara-negara sedang berkembang di Asia yang jauh lebih tinggi dibandingkan negara-negara lain, termasuk negara maju (lihat Djaka Suhendera, “**Sertifikat tanah dan Orang Miskin-Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta**”, Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, hal.5). **[Bukti P-12]**.

Masalah pembangunan perumahan salah satunya terkendala harga tanah yang mahal (vide *Kompas.com*, “**Rumah Sederhana Terkendala Harga Tanah**”, 10 November 2009, didownload tanggal 28 Desember 2011) **[Bukti P-13]**, sehingga ketentuan syarat minimal luas lantai rumah menurut Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menghambat pemenuhan hak atas tempat tinggal.

17.6. Daya beli kelompok MBR stagnan namun harga rumah meningkat dengan adanya syarat luas lantai minimal 36 meter persegi.

Tidak setiap orang atau warga masyarakat mempunyai daya beli (*purchasing power*) atau mempunyai pendapatan yang cukup membeli atau membayar harga cicilan apabila

diperhitungkan dengan tingkat pendapatan warga masyarakat miskin atau kelompok MBR.

Daya beli kelompok MBR yang lemah nyata diakui dan merupakan *notoir feiten*, oleh karena ada gap yang besar antara daya beli masyarakat dengan harga pasar. Kenyataan ini dikemukakan oleh Ali Wongso, anggota Komisi V DPRRI (vide “**Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun**”, vivanews, 20 Oktober 2010) [Bukti P-14].

Sehingga persyaratan luas lantai minimal 36 meter persegi semakin tidak terjangkau oleh daya beli dan tingkat pendapatan kelompok MBR.

Secara kuantitatif dengan perhitungan sederhana dapat dikemukakan fakta dan bukti yakni:

- a) Dengan asumsi pendapatan kelompok MBR mempunyai penghasilan paling banyak sebesar Rp. 2,5 juta dengan cicilan kredit sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), maka orang atau kelompok MBR tidak akan mampu membeli unit rumah dengan luas lantai minimal 36 meter persegi yang akan mencapai harga sebesar Rp. 70 juta;
- b) Walaupun dengan adanya bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan atau FLPP (vide Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2010), apabila dengan syarat luas lantai minimal 36 meter persegi, maka harga jual unit rumah menjadi sebesar Rp. 70 juta, akibatnya kelompok MBR yang mempunyai pendapatan Rp. 2,5 juta per bulan, tidak akan mampu membeli unit rumah dengan ukuran lantai 36meter persegi dengan harga sebesar Rp. 70 juta. Berikut ini perkiraan harga rumah dengan ukuran lantai 36 meter persegi, dibandingkan dengan pendapatan MBR;
- c) Berdasarkan pengalaman praktik pembangunan rumah, apabila unit rumah dengan luas lantai 36 meter persegi, dengan kluster gaji minimal Rp.2,5 juta per bulan, dan harga rumah dengan KPR sebesar Rp. 70 juta, dengan kewajiban

cicilan Rp. 700.000,- per bulan, maka diperkirakan tidak akan mampu terjangkau kelompok MBR.

Simulasi harga yang terjangkau kelompok MBR dengan kluster gaji maksimal Rp. 2,5 juta per bulan, yaitu apabila jumlah cicilan Rp.580.000,- per bulan, dengan harga KPR Rp. 58 juta, maka yang diperoleh hanya rumah dengan luas lantai (tipe) 23 meter persegi. Jika cicilan Rp. 500.000,- per bulan maka yang terjangkau hanya rumah tipe 14 meter persegi.

Tabel: Simulasi gaji dengan jumlah KPR rumah bersubsidi

Tipe	Selisih (M ²)	Selisih (Rp)	KPR (Rp.juta)	Cicilan	Gaji (3xcicilan) (Rp)	Batas FLPP (Rp)
36	0	0	70 *	700.000	2.100.000	2.500.000
23	-13	-12	58	580.000	1.700.000	2.500.000
14	-22	-20	50	500.000	1.500.000	2.500.000

Asumsi harga bangunan Rp. 900.000,- per meter persegi (studi Litbang DPP APERSI per Desember 2011). Harga rumah dengan KPR Rp. 70 juta adalah mengacu kepada skim FLPP dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 31/PMK.03/20011, yang mengatur rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS) yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- d) Pada kenyataannya belum ada skim bantuan fasilitas bantuan dan/atau subsidi yang bisa menutupi struktur biaya tambahan yang timbul akibat dari penambahan luas lantai dari 21 meter persegi menjadi 36 meter persegi (bertambah 15 meter persegi), sehingga peningkatan harga rumah tersebut mengakibatkan semakin tidak terjangkau dengan daya beli kelompok MBR. Sebab, kenaikan gaji/pendapatan kelompok MBR tidak mampu mengejar laju kenaikan harga beli rumah.

Dengan demikian, kelompok MBR terhambat membeli rumah karena harga jual semakin tinggi dan tak terjangkau dengan tingkat pendapatan MBR;

- e) Selain itu, masih belum adanya kebijakan subsidi dan bantuan ataupun fasilitas lainnya yang dikeluarkan Pemerintah cq Kementerian Perumahan Rakyat untuk menutupi struktur biaya pembangunan unit rumah dengan penambahan 15 meter persegi atau rata-rata sekitar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta limaratus ribu rupiah) [harga bangunan Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) x 15 meter] untuk mendukung pemberlakuan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sehingga harga jual unit rumah semakin tidak terjangkau oleh kelompok MBR;
- f) Quodnon, program FLPP tersebut masih belum mampu mendukung pembiayaan untuk perolehan rumah kelompok MBR secara signifikan, oleh karena sepanjang sampai tahun 2011 hanya 99.699 unit rumah yang memperoleh FLPP (vide Kementerian Perumahan Rakyat, “**Press Release Refleksi Akhir Tahun 2011**”) [**Bukti P-15**]. Hal ini berarti kinerja pencapaian FLPP masih jauh di bawah dari target penyaluran FLPP sebanyak 158.272 unit rumah;
- g) Quodnon, FLPP bukan subsidi atau bantuan sosial untuk kelompok MBR, akan tetapi dikualifikasi sebagai pembiayaan atau kewajiban yang harus dikembalikan, walaupun kemudian berubah dari pos anggaran dalam APBN untuk subsidi (bantuan sosial) menjadi dana likuiditas pembiayaan perumahan melalui skim FLPP sehingga fasilitas subsidi bantuan perumahan dalam Undang-Undang APBN telah dikonversi menjadi kredit/pembiayaan pemilikan rumah dalam bentuk Peraturan Menteri Perumahan Rakyat menimbulkan masalah hukum tersendiri;
- h) Belum lagi kelompok masyarakat berpenghasilan kurang dari Rp. 1 juta per bulan, atau yang dikualifikasi BPS warga miskin dengan pengeluaran Rp. 233.740,- per kapita per bulan, sudah pasti sangat berat memperoleh rumah dan tidak akan terserap ke dalam mekanisme fasilitas FLPP.

17.7. Efek domino timbulnya hambatan hak atas rumah termasuk tidak diterbitkannya IMB

Terhalangnya hak orang atau warga masyarakat kelompok MBR membangun dan memiliki rumah oleh karena terhambat tidak dapat diterbitkannya Ijin Mendirikan bangunan (IMB) apabila tidak dibangun dengan luas lantai 36 meter persegi. Apalagi biaya untuk IMB bagi pembangunan rumah untuk kelompok MBR masih tetap dibebankan biaya-biaya, yang sama dengan biaya-biaya untuk pembangunan rumah yang dikembangkan pengembang rumah kelas menengah dan atas.

17.8. Resisten bagi target nasional pembangunan perumahan untuk MBR

Terhalangnya hak orang atau warga masyarakat kelompok MBR membangun dan memiliki rumah oleh karena terhambat, apalagi dengan adanya persyaratan luas lantai minimal 36 meter persegi sehingga semakin memperlambat target pembangunan perumahan rakyat yang dipatok Kementerian Perumahan Rakyat yakni sebesar 8,6 juta unit rumah. (vide Redaksi, "**Akses MBR untuk memiliki rumah harus di tingkatkan**" www.kemenpera.go.id diakses pada tanggal 29 Desember 2011) **[Bukti P-16]**.

Terbukti pula target penyerapan rumah sederhana bersubsidi pada tahun 2012 diperkirakan 123.790 unit rumah. Target itu menurun dibandingkan tahun 2011 sebanyak 160.925 unit rumah (vide harian *Kompas*, "**Turun, Target Perumahan Rakyat Tahun 2012**", 5 Januari 2012).

Jika dalam keadaan semula saja (tanpa persyaratan luas lantai minimal 36meter persegi), bukan saja meningkatkan *backlog* akan tetapi mengakibatkan target pencapaian perumahan tidak terpenuhi, dengan fakta-fakta antara lain:

- a) Jumlah pertambahan setiap tahun mencapai 710.000 unit rumah (vide Redaksi, "**Akses MBR untuk memiliki rumah harus di tingkatkan**" www.kemenpera.go.id diakses pada tanggal 29 Desember 2011) **[Bukti P-17]**.

- b) Indonesia membutuhkan pertambahan rumah sekitar 700 ribu unit rumah per tahun dengan asumsi pertumbuhan penduduk 1,3 persen (vide **“Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun”**, vivanews, 20 Oktober 2010) **[Bukti P-18]**.
- c) Indonesia kekurangan jumlah unit rumah sebanyak 13,6 juta unit. Salah satu penyebab kurangnya rumah bagi warga berpenghasilan rendah karena keterbatasan lahan (lihat kompas.com, **“Pemerintah optimis sediakan 100.000 unit rumah”**, 19 Desember 2011) **[Bukti P-19]**.
Andai saja kekurangan rumah atau defisit 13,6 juta rumah tersebut di atasi dengan rata-rata 200.000 unit rumah per tahun, maka akan **membutuhkan 68 tahun untuk mengatasi defisit perumahan**. Belum lagi diakumulasikan dengan pertambahan kebutuhan rumah setiap 700 ribu tahun.
- d) Masalah perumahan atau hunian bukan cuma kurangnya jumlah unit rumah tetapi juga masalah lemahnya kemampuan masyarakat membeli karena ada gap yang besar antara daya beli masyarakat dengan harga pasar. Kenyataan ini dikemukakan oleh Ali Wongso, anggota Komisi V DPRRI (vide **“Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun”**, vivanews, 20 Oktober 2010) **[Bukti P-20]**.
- e) Diperkirakan ada sekitar 8 juta rumah tangga di Indonesia yang belum menempati rumah layak huni yang sebagian besar adalah kelompok MBR (vide Majalah *“Inforum”* Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 12-13). **[Bukti P-21]**.
- f) Padahal yang terjadi justru sebaliknya yakni tidak tercapainya target pembangunan perumahan rakyat, di mana secara kualitatif hanya mencapai 40% s.d 50% dari target pembangunan perumahan sehingga menjadi faktor terciptanya darurat perumahan (vide Bisnis Indonesia, **“Indonesia di kondisi darurat perumahan”**, 13 Desember 2011) **[Bukti P-22]**.

g) Dalam pandangan ahli manajemen Rhenal Kasali, pengamat ekonomi Universitas Indonesia, kebijakan pembangunan perumahan tidak *pro poor* karena kebijakan pembangunan perumahan diarahkan bukan untuk kaum miskin (vide harian *Kompas*, “**Kelas menengah belum menjadi strategi**”, 23 Desember 2011, hal.17). **[Bukti P-23]**.

17.9. **Tidak *aplicable* dan tidak *feasible* dan inkonsisten dengan/untuk kebijakan pembebasan PPN**

Kebijakan perumahan mesti konsisten dengan kebijakan dan *feasible* secara ekonomis dengan daya beli kelompok MBR. Namun, justru ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 sebagai norma hukum, tidak rasional dan tidak memiliki justifikasi finansial oleh karena tidak *aplicable* dan tidak *feasible* dengan perhitungan ekonomi perumahan, apabila secara objektif ditelaah dan dianalisa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 31/PMK.03/2011 (yang merevisi PMK Nomor 36/PMK.03/2007).

Menurut ketentuan Pasal 2 PMK Nomor 31/PMK.03/2011, kebijakan pembebasan Pajak Pertambah Nilai (PPN) untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah rumah yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai dengan fasilitas kredit, baik bersubsidi ataupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan:

- (1) Luas bangunan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi);
- (2) Harga jual tidak melebihi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- (3) Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki; **[Bukti P-24]**

17.10. **Memacu semakin tinggi akumulasi dan eskalasi *backlog*.**

Adanya eskalasi *backlog* perumahan rakyat tersebut sudah nyata dan terus bertambah, apalagi jika dengan adanya hambatan

dari Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Jika diperiksa data tahun 2009 *backlog* sebanyak 7,4 juta unit rumah, dibandingkan dengan tahun 2010 diperkirakan mencapai 8,4 juta unit rumah.

Jika dibandingkan tahun 2002 menargetkan 130.000 unit rumah realisasinya hanya 39,979 unit rumah. Sedangkan tahun 2003, hingga September 2003 saja, mencapai realisasi 59.275 unit rumah dari target 90.000 unit rumah (vide harian *Kompas*, 13 Februari 2004. Lihat juga, Djaka Suhendera, “**Sertifikat tanah dan Orang Miskin – Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta**”, Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, hal.5) [**Bukti P-25**].

Berdasarkan fakta *backlog* di atas dan didukung data-data sekunder [**Bukti P-16 s.d P-25**], dapat dikemukakan bahwa:

- a) Target pencapaian pembangunan rumah tidak tercapai dari tahun ke tahun dalam jumlah yang signifikan 40 s.d 50%;
- b) Fakta-fakta kuantitatif tersebut dengan jelas dan faktual membuktikan bahwa target pembangunan perumahan dengan luas lantai di bawah 36 meter persegi saja, masih tetap meningkatnya *backlog*.
- c) Apabila fakta-fakta tersebut dikaitkan dengan persyaratan luas lantai minimal 36 meter persegi sebagaimana ditentukan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, maka hal tersebut merupakan kausal terhalangnya dan tercederainya hak konstitusional setiap orang atau warga masyarakat atas rumah tempat untuk tempat tinggal.
- d) Dengan demikian, maka dengan adanya norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, maka hal itu menjadi kausal meningkat tingkat *backlog* sehingga menimbulkan kerugian konstitusional orang atau warga masyarakat yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;

17.11. **Memacu semakin luas lingkungan permukiman kumuh dan menghambat akses memperoleh rumah**

Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 berimplikasi pada semakin meluasnya lingkungan permukiman kumuh, oleh karena semakin anjloknya daya beli dan rendahnya akses memperoleh rumah. Target penataan lingkungan dan permukiman kumuh seluas 655 Ha dengan jumlah penduduk terfasilitasi sebanyak 130.000 jiwa akan terhambat (vide, Kementerian Perumahan Rakyat, "**Refleksi Akhir Tahun 2011**", perihal Misi, Tujuan dan sasaran Renstra Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014). **[Bukti P-26]**.

Angka tersebut jauh di bawah data luas permukiman kumuh dari hasil penelitian *United Nation Development Programme (UNDPP)*, mengindikasikan terjadinya perluasan permukiman kumuh mencapai 1,37% setiap tahunnya, sehingga pada tahun 2009 luas permukiman kumuh diperkirakan menjadi 57.800 Ha dari kondisi sebelumnya yakni 54.000 Ha pada akhir tahun 2004 (vide Majalah "*Inforum*" Edisi 1 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 7. **[Bukti P-27]**).

Apabila ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 diterapkan maka diperkirakan akan terhambat dengan masih banyaknya rumah di kawasan permukiman kumuh di perkotaan dengan luas lantai tak mencapai 36 meter persegi, sehingga upaya pembangunan baru (PB) rumah untuk program penataan kawasan permukiman kumuh pasti akan terhambat, demikian pula fasilitas Pra dan Pasca Sertifikasi Hak atas Tanah (SHAT) akan terkendala karena Pemerintah cq Kementerian Perumahan Rakyat sendiri akan terikat dengan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Padahal permasalahan lingkungan permukiman kumuh lebih luas dari target yang dipatok yakni seluas 57.000 Ha (vide Majalah "*Inforum*" Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 13). **[Bukti P-28]**.

Hal ini menjadi ancaman bagi pencapaian agenda menyongsong era baru perumahan dan permukiman di

Indonesia dalam Deklarasi Kongres Perumahan dan Permukiman II Tahun 2009, yang diantaranya menargetkan tercapainya kota tanpa permukiman kumuh tahun 2025 (vide Majalah “*Inforum*” Edisi 1 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 12-13). **[Bukti P-29]**.

17.12. **Menciderai HAM untuk memperoleh tempat tinggal atau rumah.**

Menciderai pemenuhan HAM atas rumah yang djamin dalam Pasal 40 UU 39/1999, dan menciderai HAM yakni atas tempat tinggal yang dijamin dalam Kovenan Internasional tentang EKOSOB yakni hak atas rumah yakni menyangkut sifat kepemilikan atas rumah (*security of tenure*), keterjangkauan daya beli masyarakat (*affordability*), peluang (*accessibility*), dan ketersediaan pelayanan (*availability of services*).

Padahal pemenuhan HAM bukan hanya sekadar harmonisasi hukum namun ditegaskan sebagai salah satu syarat negara hukum, sehingga pencideraan hak atas rumah terkait dengan pengabaian syarat negara hukum itu sendiri.

Jika ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 diberlakukan maka akses memperoleh rumah akan terhambat dan bahkan semakin melambat perolehan hak atas rumah oleh karena dari indeks pengeluaran bulanan rumah tangga untuk jenis pengeluaran bukan makanan, diperoleh data bahwa biaya “sewa atau kontrak rumah” adalah sebanyak 10,61% dari total pengeluaran (untuk semua rumah tangga). Apalagi jika ditambahkan biaya “perawatan dan perbaikan rumah” sebesar 1,55%, yang jika diakumulasi menjadi lebih dari 12%.

Jika dibandingkan, jauh lebih besar dari biaya “pendidikan” (3,55%), atau biaya “kesehatan” (3,03%). Biaya “sewa atau kontrak rumah” hampir sama dengan biaya makanan untuk “padi-padian” sebesar 10,82%. Jika dibandingkan antara biaya pengeluaran rumah tangga tiap bulan untuk “Makanan” sebesar

54,55%, dan pengeluaran untuk “Bukan Makanan” sebesar 45,44%.

Dari kelompok “Bukan Makanan”, pengeluaran untuk rumah (sewa dan perbaikan) sebesar lebih 12%. (diolah dari data BPS, SUSENAS – Survey Sosial Ekonomi Tahun 2005).

Oleh karena itu, pengeluaran atas sewa rumah sangat penting dan besar dalam alokasi belanja keluarga di Indonesia.

18. Bahwa apabila sebelum adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yakni pada periode tidak adanya persyaratan minimal luas lantai unit rumah minimal 36 meter persegi, sudah menimbulkan eskalasi dan akumulasi *backlog* yang tinggi, maka apabila dipersyaratkan sesuai Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sudah pasti dapat diperkirakan (*predicted*) menimbulkan:

18.1. Harga rumah semakin tinggi dan tidak terjangkau kelompok MBR

Diperkirakan harga unit rumah yang tersedia di pasar semakin membumbung tinggi dan tak terjangkau kelompok MBR, serta tidak dapat memperoleh fasilitas bebas PPN dan FLPP.

18.2. Akumulasi dan eskalasi *backlog* yang semakin tinggi lagi.

Peningkatan *backlog* atau defisit perumahan akan meningkat yang bisa mencapai 46,8 juta unit rumah. Perhitungannya menurut Eddy Ganefo, Ketua Umum DPP APERSI, yakni 36 meter persegi dibagi 10 maka sama dengan 3,6. Saat ini *backlog* perumahan sekitar 13 juta unit rumah jika dikalikan 3,6 maka akan mencapai 46,80 juta (vide *Bisnis Indonesia*, “Defisit perumahan berpotensi naik”, 19 Januari 2012).

Sehingga pemenuhan hak atas perumahan terhalang yang diakibatkan sebagai kausalitas adanya norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;

18.3. Kelompok MBR makin sulit aksesnya untuk memperoleh rumah.

Kelompok MBR yang pendapatannya konstan menjadi tidak mampu bergerak naik menuju akses perumahan karena daya

beli melemah, sehingga muncul dan besarnya jumlah lapisan baru kelompok MBR yang sama sekali tidak memiliki akses atas perumahan.

Apalagi batas minimal gaji/pendapatan yang dapat memperoleh fasilitas pembiayaan FLPP adalah sebesar Rp. 2,5 juta, padahal tidak faktual dengan realitas kelompok MBR yang semestinya dinaikkan pada kluster gaji/pendapatan Rp. 4,5 juta agar dapat memperluas lebih banyak lagi akses kelompok MBR untuk memperoleh rumah;

18.4. Resistensi penanganan meluasnya permukiman kumuh

Norma ini menghambat penanganan luas kawasan permukiman kumuh karena terhambatnya akses memperoleh rumah bagi masyarakat kelompok MBR yang dalam jumlah signifikan menghuni kawasan permukiman kumuh;

18.5. Kelompok MBR tersita waktu dan degradasi kenyamanan keluarga serta kehidupan sosialnya

Dengan sulitnya memperoleh akses rumah atau setidaknya memperoleh rumah di kawasan dekat tempat bekerja maka akan mendorong kelompok MBR untuk berada dan menghuni rumah pada permukiman kawasan luar yang jauh dan belum tentu memiliki akses ke tempat bekerja (misalnya pekerja formal-swasta, maupun pegawai negeri sipil atau PNS) sehingga menambah beban biaya transportasi dan akomodasi yang ada gilirannya mengurangi derajat kesejahteraan keluarga, serta hilangnya masa atau waktu yang dipakai diperjalanan (dari/ke rumah) yang semestinya bisa dipakai untuk mengisi kehidupan sosial dan membina keluarga, termasuk ketenangan dalam bekerja.

Keadaan serupa juga dialami para PNS untuk memperoleh rumah. Untuk kelompok pekerja PNS saja misalnya, dari seluruh kabupaten/kota di Indonesia, baru 10 persen yang memiliki komitmen untuk pengembangan program pembangunan rumah bagi PNS. Sementara itu dari sejumlah 4,4 juta PNS, baru sekitar 1,5 juta PNS yang memiliki rumah sendiri. Padahal

sekitar 75 persen dari PNS secara nasional berada di daerah. Diperlukan komitmen daerah untuk menyukseskan program pengadaan bagi PNS.

Padahal jika PNS telah memiliki rumah sendiri, mereka lebih tenang dalam bekerja dan tentunya berdampak pada peningkatan kualitas kerja Pemda (vide Majalah *Inforum*, “**Pentingnya Program Pengadaan Rumah bagi PNS**”, Edisi 1 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 32). **[Bukti P-30]**.

18.6. **Hilangnya potensi pendapatan dari investasi kepemilikan rumah**

Dalam perspektif investasi, memiliki rumah adalah investasi yang menguntungkan pemiliknya dibandingkan investasi tabungan atau deposito. Dalam hal apabila kelompok MBR terhambat memiliki rumah, maka menimbulkan akibat bukan saja tidak memiliki akses atas tempat tinggal dan memiliki rumah serta, akan tetapi mengakibatkan mereka tidak terkoneksi dengan sistem perumahan dan perbankan sehingga menghilangkan potensi pendapatan atau peningkatan harga aset rumah sebagai investai yang semestinya bisa diperoleh pemilik rumah dari kelompok MBR tersebut.

Hal ini adalah masalah struktural atau regulasi/kebijakan yang menghambat kelompok MBR memperoleh rumah. Keadaan seperti ini yang dikemukakan Hernando de Soto sebagai kegagalan hukum (*legal*). (vide Hernando de Soto, “**The Mystery of Capital**”, Qalam, 2006, hal.17).

Oleh karena kebanyakan warga masyarakat tidak bisa terintegrasi ke dalam sistem (perumahan ataupun pembiayaan) dengan menggunakan hukum yang *pro-poor* (pro MBR) untuk memperoleh rumah dengan gaji/pendapatan terbatas, dan kemudian memperoleh unit rumah yang secara juridis-formil dapat mengkonversi asetnya (rumah) menjadi kapital yang mempunyai nilai investasi.

18.7. Kontraproduktif dengan kewajiban Pemerintah memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR

Secara kua-juridis, Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi kelompok MBR sudah ditegaskan dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Bahkan wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah, namun dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 justru kontraproduktif dalam pembangunan perumahan khususnya kepada kelompok MBR yang masih dikategorisasi berpendapatan maksimal Rp. 2,5 juta per bulan. Padahal untuk bentuk rumah susun, fasilitas yang diberikan kepada kelompok dengan pendapatan sampai Rp. 4,5 juta.

18.8. Kontraproduktif dengan asas perumahan dan permukiman dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Berdasarkan asas perumahan dan kawasan permukiman dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah berasaskan kepada: (b) keadilan dan pemerataan; (e) keterjangkauan dan kemudahan sebagaimana Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Dalam Penjelasan Pasal 2 huruf b dan huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mempunyai kata kunci yang penting yakni rumah untuk seluruh rakyat (*for all*). Oleh karena itu pembatasan yang dilakukan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 inkonsisten dengan asas keterjangkauan, keadilan dan pemerataan yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

19. Bahwa secara objektif luas lantai minimal yang diperlukan dan masih sesuai dengan kenyamanan kelompok MBR adalah dengan luas minimal 21 (dua puluh satu) meter persegi, sehingga harus dipertimbangkan dalam putusan atas permohonan *a quo*. Berkenaan dengan luas lantai 21 meter persegi dengan alasan dan pertimbangan berikut ini:

19.1. Keterbatasan daya beli MBR

Dengan keterbatasan daya beli kelompok MBR, ketersediaan rumah dengan luas lantai 21 meter persegi yang masih bisa dijangkau oleh kelompok MBR sesuai dengan pendapatan yang dimilikinya. Hal ini sesuai dengan aspek keterjangkauan harga rumah sebagai indikator dalam Kovenan Internasional tentang EKOSOB dan asas keterjangkauan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

19.2. Kebutuhan keluarga/pasangan baru rumah tipe 21 yang bisa tumbuh (rumah tumbuh), bukan tipe 36

Kelompok MBR yang didalamnya termasuk pasangan yang baru menikah atau keluarga yang telah membina keluarga sendiri dan untuk mandiri yang apabila dengan 2 (dua) orang ataupun ditambah 1 (satu) orang anak, sehingga menjadi 3 (tiga) orang penghuni rumah, masih memadai dengan luas lantai minimal 21 meter persegi.

Apalagi setelah pasangan tersebut mempunyai kemampuan dan penghasilan yang meningkat dapat mengembangkannya menjadi lebih luas lagi atau yang dikenal dengan konsep rumah tumbuh.

Hal ini bersesuaian dengan pendapat pengamat perumahan dari Institut Teknologi Bandung (ITB), Jehansyah Siregar bahwa *“keluarga muda tidak perlu rumah seluas 36 meter persegi tetapi membutuhkan rumah tumbuh . Seiring dengan peningkatan pendapatan dan perkembangan keluarga, rumah itu bisa dibangun sendiri secara bertahap”* (vide harian Kompas, **“Luas Rumah Direvisi”**, Jumat, 25 November 2011). **[Bukti P-31]**.

19.3. Sesuai pedoman teknis Rs. Sehat berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah

Luas lantai rumah minimal 21 bersesuaian dengan perhitungan dalam ketentuan Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs. Sehat) yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri

Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002
[Bukti P-32].

Berdasarkan ketentuan tersebut, kebutuhan luas lantai minimum bangunan untuk rumah sederhana sehat (Rs. Sehat) adalah:

- Untuk 3 (tiga) jiwa, maka:
 - ✓ Unit rumah minimal luas lantai 21,6 meter persegi.
 - ✓ Luas lahan minimal 60 meter persegi.
- Untuk 4 (empat) jiwa, maka:
 - ✓ Unit rumah minimal luas lantai 28,8.
 - ✓ Luas lahan minimal 60 meter persegi.

Pembangunan Rs. Sehat itu sendiri disiapkan dengan Prinsip Dasar Perancangan, antara lain yakni:

Penerapan Rumah Tumbuh

Agar masyarakat, khususnya MBR semakin mampu menjangkau pemilikan rumahnya, masyarakat diberi pilihan dapat mengembangkan rumahnya secara bertahap dengan menerapkan konsep rumah tumbuh.

Kebutuhan Luas Ruang.

Walaupun kemampuan MBR terbatas, pengembangan Rs Sehat/RSH ini harus tetap memperhatikan kebutuhan luas minimum hunian per orang (7,2 meter persegi s.d 9 meter persegi) dan kebutuhan luas minimum ruang tidur 9 meter persegi.

Luas ini dapat diterjemahkan ke dalam wujud desain yang tidak harus terpaku pada contoh desain seperti tertuang dalam Kepmen Kimpraswil Nomor 403/KPTS/M/2002.

Keterjangkauan

Prinsip dasar perancangan sebagaimana diuraikan di atas dimaksudkan agar pengembangan disain Rs Sehat/RSH dapat dijangkau oleh kemampuan ekonomi MBR yang masih sangat terbatas. Untuk itu efisiensi biaya perlu diperhatikan dalam pengembangan disain yang dilakukan.

(vide Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, "**Petunjuk**

Pelaksanaan Pembangunan dan Pembiayaan Rumah Sederhana Sehat (Rs.Sehat/RSH) dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan”, Jakarta, Mei 2003, hal.4,5,6) [Bukti P-32.A].

19.4. Rumah tipe 21 masih dibutuhkan pasar

Rumah dengan luas lantai atau tipe 21 meter persegi adalah masih dibutuhkan oleh pasar perumahan khususnya kelompok MBR. Oleh karena itu Pemerintah selaku eksekutif yang berkewajiban memenuhi kebutuhan rumah MBR dan selaku regulator yang patuh kepada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, tidak boleh tidak melayani ketersediaan rumah sesuai kebutuhan (*need*) dan kemampuan rakyatnya.

- Kebutuhan rumah dengan tipe 21 masih cukup besar di daerah daripada masyarakat bertempat tinggal di kolong jembatan. Hal ini yang disuarakan kalangan Real Estate Indonesia (REI) Sulawesi Selatan (vide *AntaraNews*, “Masyarakat Sulsel masih butuh rumah tipe 21”, 9 Mei 2010) [Bukti P-33];
- Pembatasan rumah sederhana minimal 36 meter persegi akan memberatkan pengembang kecil yang membangun rumah tipe 21 meter persegi. Pasar tipe 21 masih sangat besar dan perlu diserap dengan ketersediaan rumah (vide *Bisnis Indonesia.com*, “Kemenpera kaji batasan rumah tipe 36”, 03 November 2011) [Bukti P-34].

19.5. Lebih membuka akses memperoleh rumah dan menghambat meluasnya permukiman kumuh.

Pembangunan rumah dengan luas lantai minimal 21 meter persegi selain diperlukan dan pasarnya membutuhkan, dan hal itu menjadi faktor memperbesar akses kelompok MBR untuk keluar dari masalah perumahan dan keluar dari permasalahan permukiman kumuh di perkotaan yang setiap tahun meningkat luasnya.

Pada tahun 2004 luas permukiman kumuh 54.000 hektar, menjadi 57.800 hektar pada tahun 2009 (vide Kementerian

Perumahan Rakyat RI, “Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014”, dalam Zulfi Syarif Koto, “**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**”, LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 62) [**Bukti P-35**].

19.6. **Menurunkan eskalasi *backlog***

Pembangunan perumahan dengan tipe 21 tersebut akan mempermudah akses membeli rumah dan karenanya memperlambat eskalasi *backlog*, sebaliknya apabila dipatok dengan minimal luas lantai 36meter persegi akan menghambat pembangunan perumahan dan serapan dan komitmen kelompok MBR membeli rumah.

19.7. **Luas lantai 36 meter persegi hambat program rumah murah**

Pembangunan perumahan dengan luas lantai minimal 36 meter persegi menghambat gerak dan target pembangunan rumah sederhana sehat, oleh karena menghambat pengembang dan daya serap kelompok MBR. (vide *EksposNews*, “**Program rumah murah Sumsel terganjal aturan Kemenpera**”, Rabu, 11 Januari 2012). [**Bukti P-36**].

Selain itu, akan menghambat laju pertumbuhan pembangunan rumah oleh pengembang rumah murah (vide *Waspada Online*, “**Januari 2012, penjualan rumah tipe 21 dihentikan**”, 26 Desember 2012). Padahal kontribusi pengembang dan masyarakat membangun rumah adalah bagian terpenting dari target pembangunan rumah.

19.8. **Akses memperoleh fasilitas bebas PPN.**

Justifikasi luas lantai rumah minimal 21 meter persegi bukan cuma terjangkau dan harga murah akan tetapi dasar memperoleh fasilitas bebas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 31/PMK.03/2011, kebijakan pembebasan Pajak Pertambahh Nilai (PPN).

Untuk Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah rumah yang perolehannya secara tunai ataupun

dibiayai dengan fasilitas kredit, baik bersubsidi ataupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan: (a) Luas bangunan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi); (b) Harga jual tidak melebihi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah); (c) Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki; **[Bukti P-37]**

Sehingga akses memperoleh rumah murah oleh kelompok MBR makin besar, dan sebaliknya jika dengan luas lantai 36 meter persegi atau lebih tidak akan memperoleh fasilitas bebas PPN, sementara kelompok MBR tidak mampu membeli rumah apalagi tanpa fasilitas tersebut.

19.9. **Membuka akses memperoleh FLPP**

Dengan membeli rumah sederhana tipe 21 maka masih mungkin bagi kelompok MBR memperoleh FLPP, oleh karena itu akses memperoleh rumah makin ringan. Namun apabila dibatasi luas lantai minimal 36 meter persegi, maka tidak terjangkau kelompok MBR, dan selanjutnya tak dapat mengakses fasilitas FLPP, padahal dalam UU APBN ditentukan FLPP sebagai subsidi yang diberikan kepada rakyat atau kelompok MBR.

19.10. **Mengatasi kelangkaan dan mahalnyalah tanah**

Pembangunan rumah murah dan sejahtera untuk kelompok MBR selain dibutuhkan dan sesuai daya beli pasar kelompok MBR, namun hal tersebut juga sesuai dengan fakta kelangkaan dan mahalnyalah harga tanah, sehingga menjadi faktor naiknya harga rumah yang bisa dijangkau kelompok MBR.

19.11. **Bersesuaian dengan indikator keterjangkauan untuk memperoleh hak atas rumah dalam Kovenan Internasional tentang EKOSOB**

Rumah tipe 21 dengan luas lantai 21 meter persegi selain merupakan kebutuhan pasangan baru dan sesuai daya beli kelompok MBR.

Hal ini secara juridis-formil bersesuaian dengan pedoman teknis luas lantai rumah (vide Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002), akan tetapi juga bersesuaian dengan aspek HAM atas rumah yakni indikator (a) keterjangkauan daya beli (*affordability*); (b) ketersediaan pelayanan (*availability*); (c) kesempatan memperoleh rumah (*accessibility*), dan tentunya (d) masih layak dan nyaman untuk kelompok pasangan muda (suami dan istri serta 1 anak) yang suatu masa bisa mengembangkannya atau sebagai rumah tumbuh sehingga masih nyaman sebagai tempat tinggal (*habitability*).

19.12. **Aspirasi memperoleh rumah murah, untuk cegah kelompok MBR tidak menikmati hak atas rumah**

Kebutuhan rumah tipe 21 bukan saja masih sesuai dengan kebutuhan pasar akan tetapi merupakan bagian dari aspirasi yang berkembang untuk memperoleh rumah dan bersesuaian dengan kebijakan yang sedang dikembangkan pemerintah daerah seperti rumah murah di Sumatera Selatan.

Dengan kondisi seperti itu, tak heran jika Kementerian Perumahan Rakyat menilai Indonesia berada dalam kondisi darurat perumahan sehingga dibutuhkan nintervensi pemerintah (vide *Bisnis Indonesia*, “**Indonesia di kondisi darurat perumahan**”, 13 Desember 2011).

Akan tetapi dalam keadaan darurat perumahan justru regulasi dan norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 justru makin menghambat akses MBR dan karenanya semakin membuat darurat perumahan di Indonesia. Hal ini bersesuaian dengan pendapat Zulfi Syarif Koto, yang pernah menjadi pejabat tinggi pada Kementerian Perumahan Rakyat, yang dengan berdasarkan data dan fakta yang ada beliau menyimpulkan bahwa “...**pembangunan perumahan rakyat hingga dalam perjalanan panjang 65 tahun Indonesia merdeka, ternyata masih lebih banyak dinikmati oleh masyarakat menengah atas**”.

(vide Zulfi Syarif Koto, "**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**", LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 48).

19.13. Tidak adil dengan perlakuan perlakuan berbeda untuk rumah susun, padahal rumah susun tidak dapat dikembangkan atau bukan rumah tumbuh

Ketentuan pembangunan rumah dengan luas lantai minimal 36 meter persegi hanya diberlakukan bagi rumah tunggal dan rumah deret, namun tidak diberlakukan bagi rumah susun. Oleh karena itu, untuk rumah susun dapat dibangun dengan luas lantai 21 meter persegi.

Padahal, secara teknis rumah susun tidak bisa dikembangkan menjadi/seperti halnya rumah tumbuh, sehingga dengan demikian adanya ketidakadilan dalam norma hukum Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut.

19.14. Rumah tipe 21 sesuai dengan daya beli dan relevan semangat dan norma Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

Secara kua-juridis, Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi kelompok MBR sudah ditegaskan dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Bahkan wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah, namun dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 justru kontraproduktif dalam pembangunan perumahan khususnya kepada kelompok MBR;

19.15. Rumah tipe 21 sesuai dengan asas perumahan dan permukiman dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Dengan adanya rumah tipe 21 akan membuka akses kelompok MBR memperoleh rumah dan sesuai daya belinya. Berdasarkan asas perumahan dan kawasan permukiman dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah berasaskan kepada: (b) keadilan dan pemerataan; (e) keterjangkauan dan kemudahan sebagaimana Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

20. Bahwa dengan alasan-alasan di atas, maka ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, bukan saja melanggar hak konstitusional untuk memperoleh tempat tinggal, akan tetapi juga mengakibatkan dan sebagai wujud dari keadaan antara lain:

(a) **Semakin memperparah keadaan darurat perumahan yang dikemukakan Kementerian Perumahan Rakyat.**

Dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, mengakibatkan semakin rendahnya akses memperoleh rumah murah, meluasnya permukiman kumuh, eskalasi *backlog* yang makin tinggi, target pembangunan rumah murah bakal anjlok, tidak tersalurkannya fasilitas dan bantuan seperti FLPP, bebas PPN, bantuan PSU kepada pengembang rumah bersubsidi, terhambatnya pemberian bantuan kepada rumah swadaya yang berukuran di bawah 36 meter persegi untuk memperoleh bantuan perbaikan dan pembangunan baru serta bantuan sertifikat hak atas tanah, dan sebagainya;

(b) **Menjadi fakta bahwa kebijakan dan norma yang dikembangkan tidak *pro poor* dan tidak berorientasi mempermudah akses kelompok MBR memperoleh rumah**

Dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, mengakibatkan kelompok rakyat miskin yang sejumlah 29,89% (menurut data BPS) dan kelompok MBR tidak mampu bergerak untuk memperoleh akses dan membuat komitmen membeli rumah murah dan bersubsidi;

(c) **Keadaan ini inkonsistensi atau kontraproduktif dengan perintah Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.**

Dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, mengakibatkan keadaan yang kontraproduktif bagi pemenuhan kewajiban Pemerintah yang secara juridis formil sudah ditentukan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi kelompok MBR yang ditentukan dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

- (d) **Keadaan ini inkonsistensi dengan asas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011** antara lain yakni asas keadilan dan pemerataan dan asas keterjangkauan dan kemudahan;
- (e) **Keadaan ini inkonsistensi dengan Direktif Presiden.**
- (f) **Keadaan ini inkonsistensi dengan program rumah murah untuk rakyat miskin.**
- (g) **Keadaan ini tidak mendukung program subsidi ataupun fasilitas pembiayaan FLPP.**

21. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*" adalah menghambat pemenuhan hak konstitusional atas rumah dan karena itu jelas bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;
22. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*" bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;
23. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*", tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

B. Dalil-dalil bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menghambat pemenuhan hak milik pribadi yakni hak milik atas perumahan sebagai hak konstitusional berdasarkan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

24. Bahwa secara konstitusional setiap orang berhak bertempat tinggal, secara eksplisit tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: "*Setiap orang berhak hidup*

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”;

25. Bahwa hak memiliki rumah untuk tempat tinggal adalah hak konstitusional yakni hak untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
26. Bahwa hak atas perumahan yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 maupun dalam Pasal 40 UU 39/1999, juga bersesuaian dengan hak untuk membangun, memperoleh dan memiliki sendiri rumah untuk tempat tinggal sebagai hak milik pribadi atas rumah, yang secara konstitusional dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi, *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”;*
27. Bahwa dengan demikian setiap orang atau warga masyarakat mempunyai hak konstitusional untuk membangun, membeli dan memiliki sebagai hak milik pribadi atas unit rumah, dalam segala bentuk apapun, apakah itu rumah tunggal ataupun rumah deret, ataupun rumah susun [vide Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011]. Demikian pula halnya setiap orang atau warga masyarakat mempunyai hak konstitusional untuk membangun, membeli dan memiliki sebagai hak milik pribadi atas unit rumah apakah membangun sendiri atau rumah swadaya, ataupun jenis rumah yang dikualifikasi sebagai rumah komersial ataupun rumah umum.
 Dengan berdasarkan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 tidak ada halangan secara juridis konstitusional bagi setiap orang atau warga masyarakat membangun, membeli dan memiliki unit rumah dengan jenis apapun dan dengan bentuk apapun, termasuk tentunya dengan luas lantai berapapun sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan;
28. Bahwa sebagai pemilik tanah atau lahan berhak menggunakannya untuk membangun rumah tempat tinggal, dengan luas tanah/lahan berapapun, sehingga adanya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, bukan saja menghalangi menggunakan

dan memanfaatkan hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, akan tetapi juga mengakibatkan:

- 28.1. Tidak termanfaatkan atau menganggurnya lahan dengan luas di bawah 36 meter persegi, sehingga menjadi kapital mati atau menganggur yang tidak bisa dioptimalkan nilai ekonominya, dan karenanya menimbulkan ketidakadilan dalam kesempatan memperoleh pendapatan;
 - 28.2. Tidak termanfaatkannya atau menganggurnya lahan di kawasan permukiman dengan luas di bawah 36 meter persegi, sehingga akumulasi lahan yang luasnya di bawah 36 meter persegi tetapi tidak dapat dikembangkan menjadi rumah, sehingga sangat mungkin menjadi kawasan permukiman kumuh dan tidak bisa dioptimalkan nilai ekonominya;
 - 28.3. Keadaan sebagaimana huruf (a) dan huruf (b) di atas, dalam perspektif juridis konstitusional menjadi kausal terganggunya hak atas perlindungan harta benda yang berada di bawah kekuasaan setiap orang atau warga masyarakat yang dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945;
29. Bahwa oleh karena hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi, termasuk dalam hal ini hak milik pribadi atas rumah yang dijamin Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, maka tidak ada alasan konstitusional untuk menghalangi dan mencegah atau melarang setiap orang atau warga masyarakat membangun, membeli dan memiliki rumah dengan luas lantai berapapun asalkan dilakukan dengan/atas alas hak dan kepemilikan yang sah;
30. Bahwa dalam kaitan dengan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.*", maka dengan demikian:
- 30.1. secara konstitusional tidak boleh membuat pembatasan yang menghambat hak setiap orang untuk memperoleh hak milik pribadi atas rumah tempat tinggal, di mana hak atas milik pribadi tersebut merupakan hak konstitusional yang dijamin Pasal 28H ayat (4) UUD 1945,

- 30.2.berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU 39/1999, setiap orang berhak mempunyai milik pribadi sebagai HAM sehingga ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak boleh menjadi hambatan bagi setiap orang untuk memperoleh hak milik pribadi yakni hak atas rumah untuk tempat tinggal.
31. Bahwa hak untuk membangun dan memiliki rumah sebagai hak milik pribadi adalah hak konstitusional yang secara eksplisit dijamin Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, maka setiap orang atau warga negara mempunyai kemerdekaan untuk memiliki/membeli rumah, walaupun luas lantainya kurang 36 meter persegi. Apabila orang atau warga masyarakat hanya mempunyai lahan tanah kurang 36 meter persegi, maka secara juridis konstitusional tidak boleh dihambat atau dikurangi haknya membangun rumah dalam jenis dan ukuran luas lantai berapapun.
 32. Bahwa pembatasan atau menghalangi kemerdekaan setiap orang atau warga negara memiliki secara pribadi atau hak milik pribadi atas rumah hanya boleh dengan luas lantai minimal 36 meter persegi, adalah melanggar hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
 33. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*" adalah bertentangan dengan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
 34. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*" bertentangan dengan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
 35. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi

"Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi", tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

C. Dalil-dalil bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menghambat keadilan dan perlakuan yang adil dalam pemenuhan hak milik pribadi atas perumahan yang merupakan hak konstitusional berdasarkan Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945

36. Bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi *"Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi"*, adalah ketentuan atau norma hukum dalam Undang-Undang yang membatasi hak setiap orang atas tempat tinggal atau rumah yang dijamin Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, dan juga setiap orang untuk memperoleh hak milik pribadi yakni hak atas rumah untuk tempat tinggal sebagai hak milik pribadi yang dijamin Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
37. Bahwa setiap orang dijamin hak konstitusionalnya mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum, dalam hal ini norma Undang-Undang yakni Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;
38. Bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut adalah bentuk pembedaan yang dilakukan oleh hukum yakni membatasi setiap orang atau warga masyarakat memperoleh dan atau memiliki hak atas rumah yang hanya boleh jika luas lantai minimal 36 meter persegi;
39. Bahwa oleh karena itu ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 telah menciptakan adanya pembedaan atau diskriminasi di hadapan hukum untuk memperoleh rumah untuk tempat tinggal yang dijamin Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, dan hak memiliki rumah sebagai hak milik pribadi yang dijamin Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

40. Bahwa perlindungan dari segala bentuk diskriminasi merupakan hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
41. Bahwa hak konstitusional untuk perlindungan dari diskriminasi atau yang dikenal dengan prinsip nondiskriminasi secara universal dijamin dalam instrumen-instrumen internasional:
- 41.1. perlindungan dari diskriminasi adalah merupakan asas atau prinsip yang dijamin dalam segenap instrumen HAM internasional sehingga menjadi asas atau prinsip yang universal (*universal principle*);
- 41.2. prinsip non diskriminasi ini merupakan prinsip HAM yang universal karena konsisten masuk sebagai asas konvensi seperti *Universal Declaration of Human rights, International Covenant on Civil and Political Rights, and Covenan on Economic, Social and Cultural Rights, Convention on Elimination of All Form Discriminartion Against Women (CEDAW)*.
 Beberapa konvensi HAM mengartikan diskriminasi sebagai adanya pembedaan (*distinction*), pengucilan (*exclusion*), pembatasan (*restriction*) atau pilihan/pertimbangan (*preference*), yang berdasarkan atas ras (*race*), warna kulit (*colour*), kelamin (*sex*), bahasa (*language*), agama (*religion*), politik (*political*) atau pendapat lain (*other opinion*), asal usul sosial atau nasionalitas, kemiskinan (*proverty*), kelahiran atau status lain;
- 41.3. acuan terhadap diskriminasi dapat pula dikutip dari Pasal 1 Konvensi Internasional tentang Penghapusan Segala Bentuk Diskriminasi Rasial, yang memberikan definisi atas "*racial discrimination*", sebagai berikut:
"any distinction, exclusion, restriction or preference base on race, color, descent or national ethnic origin which has the purpose or effect of nullifying or impairing the recognition, enjoyment or exercise, on an equal footing, of human rights and fundamental freedoms in the political, economic, social, cultural or any other field of public life".

41.4. pengertian diskriminasi dapat diperoleh dari Pasal 1 butir 3 UU 39/1999 yang berbunyi sebagai berikut:

“Diskriminasi adalah setiap pembatasan, pelecehan, atau pengucilan yang langsung ataupun tidak langsung didasarkan pada pembedaan manusia atas dasar agama, suku, ras, etnik, kelompok, golongan status sosial, status ekonomi, jenis kelamin, bahasa, keyakinan, politik, yang berakibat pengurangan, penyimpangan atau penghapusan, pengakuan, pelaksanaan atau penggunaan hak asasi manusia dan kebebasan dasar dalam kehidupan baik individual maupun kolektif dalam bidang politik, ekonomi, hukum, sosial, budaya dan aspek kehidupan lainnya”;

41.5. Indonesia sebagai negara hukum (*rechtstaat*), menganut prinsip *rechtstaat* termasuk prinsip non diskriminasi yakni persamaan kedudukan di hadapan hukum.

Konsepsi negara hukum dalam tradisi Anglo Saxon dikembangkan A.V. Dicey dengan sebutan *the rule of law*, dan dalam tradisi Eropa Kontinental, yang antara lain dikembangkan Julius Stahl, Immanuel Kant, Paul Laband, dan Fiechte, disebut sebagai *rechtstaat*, yang kemudian dirumuskan Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH, ke dalam 12 prinsip pokok negara hukum yang merupakan **pilar-pilar utama negara hukum modern sehingga dapat disebut sebagai Negara Hukum dalam arti yang sebenarnya dengan menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:**

- (1) supremasi hukum (*supremacy of law*);
- (2) **persamaan dalam hukum (*equality before the law*)**;
- (3) asas legalitas (*due process of law*);
- (4) pembatasan kekuasaan;
- (5) organ-organ eksekutif independent
- (6) peradilan bebas dan tidak memihak;
- (7) peradilan tata usaha negara;
- (8) peradilan tata negara (*constitutional court*);
- (9) **perlindungan hak asasi manusia**;

- (10)bersifat demokratis;
- (11)berfungsi sebagai sarana mewujudkan tujuan bernegara
(*welfare rechtstaat*);
- (12)transparansi dan kontrol sosial;
42. Bahwa harmonisasi dan kepatuhan terhadap konvensi internasional bukan hanya untuk kepentingan harmonisasi hukum, akan tetapi wujud kepatuhan konstitusional sebagai negara hukum (*recht staat*). **UUD 1945 telah meresepsi prinsip-prinsip dasar HAM sebagai salah satu syarat dari negara hukum**, khususnya prinsip dasar HAM yang terkait dengan hidup dan kehidupan dan merupakan simbol atau ikhtiar bangsa Indonesia dalam konteks menjadikan UUD 1945 menjadi UUD yang makin modern dan makin demokratis; [vide **Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**, hal 144, diterbitkan oleh Sekretariat Jenderal Majelis Pemusyawaratan Rakyat, Jakarta, 2005] **[Bukti P-38];**
43. Bahwa dengan adanya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut bukan hanya menimbulkan adanya perlakuan yang berbeda di hadapan hukum yang dijamin dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945, akan tetapi juga merupakan bentuk perlakuan yang berbeda dalam pemenuhan hak atas perumahan, yakni tidak terjaminnya hak atas perumahan bagi orang atau warga masyarakat yang hanya memiliki atau memperoleh rumah dengan luas lantai tidak mencapai 36 meter persegi;
44. Bahwa adanya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, telah secara nyata tidak memperhatikan kondisi objektif harga tanah yang berbeda-beda antara daerah yang satu dengan lainnya, antara pulau Jawa dan luar pulau Jawa, yang secara objektif dan *notoir feiten* ditandai dengan berbeda-bedanya harga tanah sesuai nilai jual objek pajak (NJOP).
Dengan adanya faktor disparitas harga tanah, maka pembatasan luas lantai rumah minimal 36 meter persegi untuk seluruh daerah di Indonesia, justru mengabaikan adanya disparitas harga tanah dan NJOP antar daerah di Indonesia.

Selain itu ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak mempertimbangkan karakteristik daerah tempat dibangunnya rumah dengan faktualnya perbedaan indeks kemahalan konstruksi, indeks harga tanah/lahan, biaya perijinan, daya beli, perbedaan tingkat pendapatan atau upah (ditandai dengan perbedaan indeks Upah Minimum Provinsi atau UMP, tingkat inflasi, dan sebagainya).

Hal ini berimplikasi pada timbulnya fakta perbedaan perlakuan dalam akses memperoleh hak konstitusional atas rumah;

45. Bahwa dengan adanya perlakuan yang berbeda tersebut maka mengakibatkan timbulnya pelanggaran hak konstitusional untuk memperoleh perlakuan yang sama di hadapan hukum yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
46. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon memohon sudilah kiranya Majelis Hakim Mahkamah Yang Mulia menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 *"Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi"*, bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
47. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi *"Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi"*, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

D. Dalil-dalil bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak *pro-poor* dan tidak ada rasio legis-nya sehingga menjadi hambatan pemenuhan hak atas perumahan [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945] dan untuk mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945]

48. Bahwa hak atas tempat tinggal yakni hak atas perumahan adalah hak setiap orang yang merupakan hak konstitusional dalam Pasal 28H

- ayat (1) UUD 1945, dan sekaligus merupakan HAM, yang diakui secara universal dalam berbagai instrumen HAM internasional;
49. Bahwa hak atas perumahan tersebut adalah hak yang masih belum diperoleh secara merata dan adil oleh kelompok MBR sehingga terhambat memiliki kesempatan untuk menikmati hak konstitusional atas rumah untuk tempat tinggal;
 50. Bahwa dengan adanya pembangunan perumahan sederhana yang ditujukan kepada masyarakat atau warga yang berpenghasilan rendah tersebut, secara faktual telah membantu setiap orang atau warga masyarakat utamanya yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Keadaan ini dapat dikemukakan dengan bukti-bukti yang diajukan dalam Permohonan ini;
 51. Bahwa setiap orang atau warga masyarakat yang masuk dalam kualifikasi kelompok MBR tersebut selain mempunyai keterbatasan dalam penghasilan untuk membeli (*purchasing power*) dan memiliki rumah sehingga sangat rasional apabila banyak warga miskin dan kelompok MBR yang berada atau bertempat tinggal pada kawasan permukiman kumuh dengan luas lahan yang sempit. Sehingga secara faktual kelompok MBR ini justru semakin perlu difasilitasi oleh Negara dengan regulasi yang mendorong pemenuhan hak atas rumah *a quo*;
 - 51.1. Bahwa selain pembangunan rumah formal, sebagaimana dikemukakan di atas, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga diakui pembangunan rumah secara swadaya (rumah swadaya) oleh setiap orang atau warga masyarakat. Pembangunan rumah swadaya tersebut justru diakui dan mesti didorong dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dan dengan berdasarkan kepada hak konstitusional atas rumah untuk tempat tinggal [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi (termasuk atas rumah) [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945]. Dengan demikian, maka:

Tidak ada alasan dan dasar konstitusional yang menghambat atau mengurangi setiap orang atau warga

masyarakat untuk membangun dan memiliki rumah secara swadaya sebagai tempat tinggal termasuk mempunyai kemerdekaan dalam menentukan berapa luas lantai yang dibutuhkan;

- 51.2. Tidak ada alasan dan dasar konstitusional yang menghambat atau mengurangi setiap orang atau warga masyarakat untuk membangun dan memiliki rumah secara swadaya sebagai tempat tinggal di atas tanah milik-nya sendiri, yang bisa saja luasnya tidak mencapai 36 meter persegi;
- 51.3. Oleh karena harga tanah yang mahal khususnya di pulau Jawa, apalagi di kawasan perkotaan, maka baik secara objektif kemampuan ekonomi MBR maupun berdasarkan juridis konstitusional, jelas tidak ada alasan untuk menghambat atau mengurangi setiap orang atau warga masyarakat untuk membangun dan memiliki secara swadaya rumah sebagai tempat tinggal di atas tanah milik-nya sendiri, yang bisa saja luasnya tidak mencapai 36 meter persegi;
- 51.4. Oleh karena faktor pewarisan ataupun kepadatan kawasan dan lingkungan, pada kawasan permukiman sangat mungkin terdapat luas tanah/lahan rumah yang tidak mencapai 36 meter persegi. Dengan kondisi objektif sedemikian, adalah tidak beralasan dan justru melanggar hak konstitusional atas hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], dengan adanya pembatasan penggunaan tanah/lahan hak milik pribadi tersebut untuk membangun rumah dengan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;
52. Bahwa hal di atas tersebut selain menjadi kausal terhambatnya perolehan hak konstitusional atas rumah, dan justru tidak konsisten dengan ketentuan hukum dan atau kebijakan yang mendorong pembangunan rumah swadaya, oleh karena Pemerintah tidak mampu menyediakan perumahan tanpa adanya pembangunan rumah swadaya. Oleh karena:
 - 52.1. Kontribusi atau *share* masyarakat dalam pembangunan rumah swadaya lebih besar dari pada pemerintah (vide Kementerian

Perumahan Rakyat, Majalah *Inforum*, Edisi 3 Tahun 2010, hal. 19) **[Bukti P-39]**.

Menurut Deputi bidang Perumahan Swadaya Kementerian Perumahan rakyat, saat ini pemenuhan rumah secara swadaya mencapai 80% dan sisanya dipenuhi secara formal, baik itu oleh pengembang, yayasan dan lain sebagainya (vide *Bisnis Indonesia*, “**Kemenpera perkuat komunitas perumahan swadaya**”, 1 Desember 2011).

- 52.2. Kemampuan pemerintah membangun rumah hanya 0,2 juta unit rumah, sementara itu pengembang swasta membangun 2 juta unit rumah dan sebanyak 9,8 juta unit rumah dibangun oleh masyarakat atau yang disebut rumah swadaya. (vide Zulfi Syarif Koto, “**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**”, LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 205). **[Bukti P-40]**;
- 52.3. Rumah swadaya merupakan Direktif Presiden agar memberikan stimulan perumahan swadaya;
- 52.4. Rumah Swadaya justru merupakan rumah yang semestinya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah yang dijamin Pasal 21 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, bukan justru sebaliknya dihambat dengan melarang pembangunan rumah swadaya bagi masyarakat yang hanya memiliki lahan kurang 36 meter persegi;
53. Bahwa dengan demikian pembatasan luas lantai bagi setiap orang untuk membangun rumah baik rumah tunggal maupun rumah deret seperti ditentukan dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah pembatasan hak memperoleh rumah, dan membatasi hak konstitusional untuk memiliki dengan hak milik pribadi atas rumah [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945];
54. Bahwa akibat langsung dari syarat luas lantai minimal 36 meter persegi untuk rumah tunggal dan rumah deret tersebut, maka warga miskin dan kelompok MBR tidak dengan leluasa terserap masuk ke dalam sistem dan tidak dapat membuat komitmen membeli untuk

memiliki rumah sebagai tempat tinggal, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi kelompok MBR memperoleh hak konstitusional atas rumah.

Oleh karena hak milik atas rumah juga memiliki nilai ekonomi sebagai harta kekayaan atau kapital, yang sekaligus merupakan investasi yang bernilai tinggi dibanding investasi lainnya, maka tidak terserapnya warga miskin dan kelompok MBR dan kelompok warga miskin untuk memiliki rumah, berakibat lebih lanjut kepada:

- 54.1. pemiskinan terhadap warga miskin dan kelompok MBR, dan menghambat produktifitas MBR dan menghalangi perolehan manfaat atas nilai kapital unit rumah (dan lahan) yang semestinya dimiliki.
- 54.2. menghambat potensi besar pendapatan yang bisa diperoleh dengan memiliki pertumbuhan ekonomi dalam investasi rumah.
- 54.3. Semakin kukuhnya kemiskinan struktural bagi warga miskin dan kelompok MBR oleh karena tidak terserap ke dalam sistem perumahan dan tidak bisa menikmati keuntungan dari kepemilikan rumah, sebagai akibat dari hambatan yang ercipta dari Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Telaah dan analisis mendalam mengenai hal ini dikemukakan Hernando de Soto sebagai misteri kapital yang nilainya tidak dapat dikonversikan karena tidak terserapnya masyarakat miskin (bisa jadi MBR) ke dalam sistem formil perumahan dan perbankan. Dikemukakan Hernando de Soto, pada negara paling miskin sekalipun, orang-orang miskin masih dapat selamat.

Nilai simpanan diantara orang-orang miskin sangat besar, 40 kali lipat bantuan luar negeri yang diterima di seluruh dunia sejak 1945. Di Mesir, kekayaan yang dikumpulkan dari orang-orang miskin senilai 55 kali lebih besar dari seluruh investasi langsung (FDI) yang pernah ada di sana. Di Haiti, aset total orang miskin lebih besar 150 kali investasi asing yang masuk ke negara tersebut sejak Haiti merdeka tahun 1804 (vide Hernando de Soto, **"The Mystery of Capital"**, Qalam, 2006, hal.7).

55. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah tidak *pro poor* dan karenanya bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
56. Bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*", tidak jelas rujukan dan alasan hukum atau rasio legis mengapa dinormakan menjadi minimal luas lantai 36 meter persegi, mengapa tidak 30 meter persegi, atau 21 meter persegi, atau 54 meter persegi. Rujukan luas lantai minimal 36 meter persegi tidak ditemukan rasio legis-nya baik dalam konsideran maupun dalam rujukan Undang-Undang yang terkait, bahkan tidak ada rasio legis-nya jika mengacu kepada UUD 1945. Justru sebaliknya bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
57. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dimaksud, tidak ada rujukan dan tidak jelas dari mana rasio legis-nya, oleh karena:
- 57.1. Tidak ditemukan rujukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 perihal Pedoman Luas Lantai Untuk Rumah, baik itu rumah tunggal, rumah deret maupun rumah susun, sehingga norma tersebut spekulatif dan teknis, tetapi justru dijadikan norma Undang-Undang.
- 57.2. Tidak pula ditemukan rujukan mengapa syarat luas lantai minimal hanya untuk rumah dengan bentuk rumah tunggal dan rumah deret, sebaliknya untuk rumah susun tidak dikenakan syarat luas lantai minimal 36 meter persegi dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;
- 57.3. Tidak ditemukan rujukan dalam Kebijakan Umum Pembangunan Perumahan di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sehingga tidak jelas rasio legis Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;

57.4. Tidak ditemukan rujukan mengapa yang dijadikan faktor pembeda atau penentu dalam ukuran rumah yang boleh dibangun berdasarkan kepada luas lantai, mengapa tidak berdasarkan fasilitas kamar, kapasitas dan volume bangunan, kekuatan dan keamanan konstruksi, atau stándar fisik atau justru faktor keselamatan dan keamanan keamanan yang rujukannya jelas dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

57.5. Rujukan pembangunan rumah justru sudah secara eksplisit ditentukan dalam BAB V (Penyelenggaraan Perumahan), BAGIAN KEEMPAT (Pembangunan Perumahan), Paragraf 2 (Pembangunan Rumah), yang di dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 membedakan pembangunan rumah atas rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Pembangunan rumah menurut ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut, dikembangkan dengan berdasarkan rujukan atau rasio legis yang jelas dan limitatif, yakni tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan (Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Dengan mengacu ketentuan tersebut, sangat jelas dan terang bahwa tidak ada rujukan pembangunan rumah (baik itu tunggal dan rumah deret ataupun rumah susun), berdasarkan kepada faktor luas lantai. Apalagi rujukan pengembangan rumah tersebut dirumuskan secara limitatif dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

57.6. Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur tentang bentuk rumah atau *shape of house*, yang termasuk dalam sistematika BAB V (Penyelenggaraan Perumahan), Bagian Kedua (Jenis dan Bentuk Rumah). Oleh karena itu bukan mengatur mengenai ukuran rumah yakni luas lantai rumah;

- 57.7. *Quod non*, luas lantai rumah tunggal dan rumah deret minimal 36meter persegi adalah bersifat relatif dan spekulatif oleh karena tergantung kepada kebutuhan dan pemanfaatan rumah sebagai fungsi hunian, yang tidak mutlak hanya dipergunakan oleh keluarga besar, namun bisa saja oleh pasangan baru atau orang perorangan secara sendiri atau tunggal [vide Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011].
- 57.8. Materi muatan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut bukan saja bertentangan dengan hak konstitusional Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4) UUD 1945, akan tetapi juga materi muatannya bersifat mengatur hal yang sangat teknis. Tidak semestinya masuk ke dalam dan menjadi norma Undang-undang. Bahkan materi muatan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut bukan saja tidak memiliki justifikasi konstitusional, tetapi juga tidak memiliki justifikasi objektif-sosiologis, dan justifikasi formil-juridis (karena tidak sepatutnya masuk ke dalam norma Undang-undang);
58. Bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, justru membatasi **keswadayaan** setiap orang atau warga masyarakat untuk membangun dengan biaya sendiri untuk secara mandiri memiliki rumah. Keadaan ini menimbulkan hambatan bagi setiap orang atau warga masyarakat untuk menggunakan hak konstitusional yang dijamin UUD 1945, yakni:
- 58.1. Hak untuk secara swadaya memperoleh atau membangun rumah sebagai tempat tinggal, dalam bentuk, ukuran dan luas lantai berapapun sesuai luas tanah/lahan yang dimiliki, volume/kapasitas dan kemampuan pembiayaan.
- Dalam hal adanya hambatan membangun dan memiliki rumah dengan luas lantai di bawah 36 meter persegi, adalah wujud pelanggaran hak konstitusional atas tempat tinggal yang dijamin Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;
- 58.2. Hak setiap orang atau warga masyarakat untuk secara swadaya memperoleh atau membangun rumah sebagai

tempat tinggal, dan sebagai hak milik pribadi, baik dalam bentuk, ukuran dan luas lantai berapapun sesuai luas tanah/lahan yang dimiliki, volume/kapasitas dan kemampuan pembiayaan, tidak boleh dihambat oleh karena merupakan hak konstitusional atas hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Dalam hal adanya hambatan menggunakan lahan tanah kurang dari 36 meter persegi untuk membuat rumah dan memiliki hak milik pribadi atas rumah, adalah wujud pelanggaran hak konstitusional atas hak milik pribadi yang ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

- 58.3. Hak setiap orang atau warga masyarakat untuk secara swadaya memperoleh atau membangun rumah sebagai tempat tinggal, justru beralasan dan absah jika didorong dan dioptimalkan bukan justru sebaliknya keswadayaan tersebut dihambat dengan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Oleh karena Pemerintah sebagai pihak yang bertanggungjawab menyediakan perumahan dan kawasan permukiman justru masih belum mampu mencapai target pembangunan perumahan rakyat dari tahun ke tahun, sehingga persentase *backlog* semakin meningkat, sebagaimana fakta-fakta berikut ini:

- a) eskalasi tingkat *backlog* terus meningkat (tahun 2009 sebanyak 7,4 juta unit rumah; tahun 2010 mencapai 8,4 juta unit rumah). Sementara tahun 2002 yang menargetkan 130.000 unit rumah namun realisasinya hanya 39,979 unit rumah. Tahun 2003, hingga bulan September 2003 realisasi hanya 59.275 unit rumah dari target rencana 90.000 unit rumah (vide harian Kompas, 13 Februari 2004. Lihat juga, Djaka Suhendera, "**Sertifikat tanah dan Orang Miskin – Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta**", Penerbit HuMa,

Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, hal.5) **[Bukti P-41];**

- b) Indonesia membutuhkan pertambahan rumah sekitar 700 ribu unit rumah per tahun dengan asumsi pertumbuhan penduduk 1,3 persen (vide “**Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun**”, vivanews, 20 Oktober 2010) **[Bukti P-42];**
- c) Indonesia kekurangan jumlah unit rumah sebanyak 13,6 juta unit. (lihat kompas.com, “**Pemerintah optimis sediakan 100.000 unit rumah**”, 19 Desember 2011) **[Bukti P-43];**
- d) Masalah perumahan atau hunian bukan cuma kurangnya jumlah unit rumah tetapi juga masalah lemahnya kemampuan masyarakat membeli karena ada gap yang besar antara daya beli masyarakat dengan harga pasar. (vide “**Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun**”, vivanews, 20 Oktober 2010) **[Bukti P-44];**
- e) Sekitar 8 juta rumah tangga di Indonesia yang belum menempati rumah layak huni yang sebagian besar adalah kelompok MBR (vide Majalah “*Inforum*” Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 12-13). **[Bukti P-45];**
- f) Realisasi target pembangunan perumahan rakyat hanya 40 s.d 50% yang apabila diterapkan ketentuan pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 akan mengakibatkan peningkatan *backlog* atau defisit perumahan mencapai 46,8 juta unit rumah (vide *Bisnis Indonesia*, “**Defisit perumahan berpotensi naik**”, 19 Januari 2012) **[Bukti P-46];**

Dengan alasan-alasan di atas, maka ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjadi faktor semakin meningkatnya *backlog*, sehingga menghambat setiap orang atau warga masyarakat untuk memperoleh rumah

sebagai tempat tinggal yang dijamin Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

59. Bahwa swadaya masyarakat dalam membangun dan menyediakan rumah sendiri justru memiliki peran dan *share* kuantitatif yang lebih besar dibandingkan kemampuan Pemerintah dan atau pengembang, oleh karena itu tidak boleh dihambat kemerdekaan setiap orang atau warga masyarakat membangun rumah dan memiliki rumah yang merupakan hak konstitusional dan HAM. Peran masyarakat dalam pembangunan perumahan sangat besar dibandingkan pemerintah dan swasta, di mana dalam masa 10 tahun terakhir adanya penambahan jumlah rumah lebih kurang 12 juta unit, di mana pemerintah hanya mampu membangun 0,2 juta unit rumah, sementara itu pengembang swasta membangun 2 juta unit rumah dan sebanyak 9,8 juta unit rumah dibangun oleh masyarakat atau yang disebut rumah swadaya. (vide Zulfi Syarif Koto, "**Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?**", LP3I dan Housing and Urban Development Institute (HUD), Jakarta, 2011, hal. 48).
60. Bahwa dalam kaitannya dengan rumah swadaya, tidak tepat apabila norma hukum Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur hak setiap orang atau warga masyarakat untuk memiliki dan/atau membangun rumah dengan luas lantai minimal 36 meter persegi, oleh karena hal tersebut merupakan wilayah hukum privat, asalkan tidak bertentangan dengan perijinan yang bersifat teknis sesuai peraturan yang ditetapkan. Dengan demikian maka norma hukum mengenai luas lantai minimal untuk rumah tunggal dan rumah deret atau rumah bentuk apapun, tidak semestinya diatur menjadi norma Undang-Undang akan tetapi ketentuan teknis berkaitan dengan perijinan pembangunan rumah.
61. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah*

deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi”, bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;

62. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon memohon sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi *”Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi”*, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

IV. Kerugian Konstitusional Para Pemohon

Untuk memastikan adanya kerugian konstitusional yang timbul sebagai akibat adanya ketentuan pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, berikut ini diberikan contoh kasus sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan data dan dalil serta penjelasan di muka maka terdapat kerugian konstitusional warga masyarakat kelompok MBR akibat adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yakni terhambatnya akses atas perumahan untuk tempat tinggal, dan hilangnya potensi pendapatan dari perolehan rumah yang berfungsi sebagai investasi dan jaminan kehidupan hari tua masyarakat sehingga menimbulkan kerugian yang terukur dan menghilangkan hak-hak konstitusional dan HAM atas rumah untuk tempat tinggal;
2. Bahwa Pemohon sebagai asosiasi yang mempunyai konsern dan berkerja nyata untuk membangun perumahan bagi kelompok MBR secara demikian dengan alasan di atas mempunyai kerugian konsitusional dan menjalankan misi dan visinya membangun perumahan bagi kelompok MBR ataupun masyarakat miskin;
3. Bahwa oleh karena salah satu semangat dan ide pendirian APERSI adalah untuk membantu pembangunan perubahan pada kelompok MBR yang karenanya secara visi, misi dan tujuan pendirian berbeda dengan pelaku usaha atau pengembang yang hanya berorientasi profit dan mengerjakan pembangunan perumahan bagi kelompok berpenghasilan tinggi;

4. Bahwa oleh karena sebagai pemangku kepentingan atau *stakeholder* dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 maka APERSI selaku Pemohon mempunyai kepentingan dan hak konstitusional serta kepentingan konstitusional sesuai dengan visi dan misi serta tujuan APERSI yang mesti dijamin dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 ini;
5. Bahwa akibat adanya hambatan perolehan hak atas rumah maka pembangunan perumahan menjadi terganggu pencapaiannya, apalagi jika diukur secara kualitatif sebagai pencideraan pemenuhan HAM atas rumah untuk tempat tinggal;
6. Bahwa mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi Yang Mulia secara mutatis-mutandis mengambil alih alasan-alasan pada bagian/angka 17, angka 18, angka 19, angka 20, dan angka 28, angka 52, angka 53, angka 55, angka 58, serta angka 59 sebagai alasan-alasan adanya kerugian konstitusional Pemohon;
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sudah jelas adanya kerugian konstitusional yang nyata dan potensial serta dapat diperhitungkan sehingga menimbulkan alasan yuridis untuk mengajukan permohonan pengujian materil, dan selanjutnya memperoleh amar putusan yang dimohonkan kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*.

V. Petitum

Berdasarkan alasan-alasan diajukannya permohonan pengujian Undang-undang tersebut di atas, yakni terhadap Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dengan segala hormat perkenankan kami mengajukan permohonan agar sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara permohonan *a quo* dengan memuat putusan dengan amar sebagai berikut:

Primer:

- (1) Menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter*

- persegi*”, bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945;
- (2) Menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi “*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- (3) Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Pemohon telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-46, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Akta Notaris Nomor 13 tertanggal 08 Maret 1999, oleh Yohansah Minanda, SH, Notaris di Jakarta tentang Pendirian Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana/Sangat Sederhana Indonesia;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7);
3. Bukti P-3 : Fotokopi Profil APERSI;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Berita harian Kontan, tanggal 19 Januari 2012, dengan tema, “Wajib Bangun Tipe 36, Bisnis Properti Lesu”;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) APERSI (Bukti Fisik gabung dengan Bukti P-7);
6. Bukti P-6 : Fotokopi Berita dari *Kompas.com*, tanggal 4 Mei 2011, “APERSI Bangun 1.000 Rumah Murah Rp 25 Juta ”
7. Bukti P-7 : Fotokopi Anggaran Dasar APERSI (Bukti Fisik gabung dengan Bukti P-5);
8. Bukti P-8 : Fotokopi Berita pada Majalah *Inforum* Edisi III Tahun 2010, tema Hari Habitat Dunia 2010;

- 9 Bukti P-9 : Fotokopi Buku “Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”, diterbitkan oleh Sekretariat Jenderal Majelis Pemusyawaratan Rakyat, Jakarta, 2005 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-38);
- 10 Bukti P-10 : Fotokopi Beita/tulisan dari Oswar Mungkasa, “Sekilas tentang Perumahan sebagai Hak Asasi Manusia”, dalam Majalah *Inforum*, Kementerian Perumahan Rakyat, Edisi 1 Tahun 2010;
- 11 Bukti P-11 : Fotokopi Buku ditulis Djaka Soehendera “Sertifikat tanah dan Orang Miskin–Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta”. Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, (Bukti Fisik gabung dengan Bukti P-12, Bukti P-25, dan Bukti P-41)
- 12 Bukti P-12 : Fotokopi Buku ditulis oleh Djaka Suhendera “Sertifikat tanah dan Orang Miskin – Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta”. Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-11);
- 13 Bukti P-13 : Fotokopi Berita *Kompas.com*, “Rumah Sederhana Terkendala Harga Tanah”, 10 November 2009;
- 14 Bukti P-14 : Fotokopi Berita diterbitkan *Vivanews*, tanggal 20 Oktober 2010 berjudul “Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun” (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-18, Bukti P-20, Bukti P-42, dan Bukti P-44);
- 15 Bukti P-15 : Fotokopi Kementerian Perumahan Rakyat, “Press Release Refleksi Akhir Tahun 2011” (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-26);
- 16 Bukti P-16 : Fotokopi Berita dari www.kemenpera.go.id, berjudul “Akses MBR untuk memiliki rumah harus di tingkatkan” diakses pada tanggal 29 Desember 2011 (Bukti fisik gabung dengan bukti P-17);
- 17 Bukti P-17 : Fotokopi Berita dari www.kemenpera.go.id, berjudul

- “Akses MBR untuk memiliki rumah harus di tingkatkan” diakses pada tanggal 29 Desember 2011 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-16);
- 18 Bukti P-18 : Fotokopi Berita dari *Vivanews*, tanggal 20 Oktober 2010 berjudul “Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun” (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-14);
- 19 Bukti P-19 : Fotokopi Berita dari *Kompas.com*, “Pemerintah optimis sediakan 100.000 unit rumah”, 19 Desember 2011 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-43);
- 20 Bukti P-20 : Fotokopi Berita dari *Vivanews*, tanggal 20 Oktober 2010 berjudul “Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun” (bukti fisik gabung dengan Bukti P-14);
- 21 Bukti P-21 : Fotokopi Berita dari Majalah “*Inforum*” Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 12-13 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-28, dan Bukti P-45);
- 22 Bukti P-22 : Fotokopi Bisnis Indonesia, “Indonesia di kondisi darurat perumahan”, 13 Desember 2011.
- 23 Bukti P-23 : Fotokopi Berita harian *Kompas*, berjudul “Kelas menengah belum menjadi strategi”, 23 Desember 2011, hal.17
- 24 Bukti P-24 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 31/PMK.03/2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batas Rumah Sederhana (RS), Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya, yang atas Penyerahannya dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-37);
- 25 Bukti P-25 : Fotokopi Buku ditulis oleh Djaka Suhendera, “Sertifikat tanah dan Orang Miskin-Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta”, Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, halaman 5 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-11);
- 26 Bukti P-26 : Fotokopi Kementerian Perumahan Rakyat, “Refleksi Akhir

- Tahun 2011”, perihal Misi, Tujuan dan sasaran Renstra Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-15);
- 27 Bukti P-27 : Fotokopi Berita dari Majalah “*Inforum*” Edisi 1 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 7.
- 28 Bukti P-28 : Fotokopi Berita Majalah “*Inforum*” Edisi 3 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, halaman 13 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-21);
- 29 Bukti P-29 : Fotokopi Berita Majalah “*Inforum*” Edisi I Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal 12-13
- 30 Bukti P-30 : Fotokopi Berita Majalah *Inforum*, “Pentingnya Program Pengadaan Rumah bagi PNS”, Edisi 1 Tahun 2010, Kementerian Perumahan Rakyat, hal. 32).
- 31 Bukti P-31 : Fotokopi Berita Harian *Kompas* “Luas rumah direvisi”, 25 November 2011.
- 32 Bukti P-32 : Fotokopi Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002.
- 32 Bukti P-32A : Fotokopi Buku petunjuk diterbitkan oleh Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, “Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan dan Pembiayaan Rumah Sederhana Sehat (Rs.Sehat/RSH) dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan”, Jakarta, Mei 2003, hal.4,5,6.
- 34 Bukti P-33 : Fotokopi Berita *Antara News*, berjudul “Masyarakat Sulsel masih butuh rumah tipe 21”, 9 Mei 2010.
- 35 Bukti P-34 : Fotokopi Berita Bisnis Indonesia.com, berjudul “Kemenpera kaji batasan rumah tipe 36”, 3 November 2011.
- 36 Bukti P-35 : Fotokopi Buku ditulis oleh Zulfi Syarif Koto, berjudul “Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?”, halaman 62 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-40);
- 37 Bukti P-36 : Fotokopi Berita Eksposnews berjudul “Program rumah murah Sumsel terganjal aturan Kemenpera”, 11 Januari

- 2012.
- 38 Bukti P-37 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 31/PMK.03/2011 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-24);
- 39 Bukti P-38 : Fotokopi Buku “Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”, hal 144, diterbitkan oleh Sekretariat Jenderal Majelis Pemusyawaratan Rakyat, Jakarta, 2005 (bukti fisik gabung dengan Bukti P-9);
- 40 Bukti P-39 : Fotokopi Berita dari Majalah *Inforum*, diterbitkan Kementerian Perumahan Rakyat, Edisi 3 Tahun 2010, hal. 19;
- 41 Bukti P-40 : Fotokopi Buku ditulis oleh Zulfi Syarif Koto, berjudul “Politik Pembangunan Perumahan di Era Reformasi – Siapa Mendapat Apa?”, halaman 205 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-35);
- 42 Bukti P-41 : Fotokopi Buktu ditulis oleh Djaka Suhendera, “Sertifikat tanah dan Orang Miskin – Pelaksanaan Proyek Ajudikasi di Kampung Rawa, Jakarta”, Penerbit HuMa, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV-Jakarta, Jakarta, 2010, halaman 5 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-11);
- 43 Bukti P-42 : Fotokopi Berita vivanews, berjudul “Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun”, 20 Oktober 2010 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-14);
- 44 Bukti P-43 : Fotokopi Berita *Kompas.com*, “Pemerintah optimis sediakan 100.000 unit rumah”, 19 Desember 2011 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-19);
- 45 Bukti P-44 : Fotokopi Berita “Indonesia butuh 700 ribu rumah setahun”, 20 Oktober 2010 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-14);
- 46 Bukti P-45 : Fotokopi Berita Majalah *Inforum*, Kementerian Perumahan Rakyat Edisi 3 Tahun 2010, halaman 12-13 (Bukti fisik gabung dengan Bukti P-21);
- 47 Bukti P-46 : Fotokopi Berita *Bisnis Indonesia*, “Defisit perumahan berpotensi naik”, 19 Januari 2012

Selain itu, Pemohon juga mengajukan 4 (empat) orang Ahli dan 2 (dua) saksi yang didengar keterangannya di depan persidangan pada tanggal 22 Maret 2012, 17 April 2012, dan 25 April 2012 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Ahli Pemohon

1. Zulfi Syarif Koto

- Bahwa mulai kita merdeka sampai hari ini, semangat untuk perumahan rakyat sangat tinggi, baik dari Pemerintah, dunia usaha maupun masyarakat, khususnya kampus-kampus di perguruan tinggi (jadi filosofis);
- Bahwa komitmen Undang-Undang di bidang PKP dari tahun 1992 sampai sekarang semangatnya adalah tetap bagaimana kita bisa merumahkan rakyat khususnya MBR yang rumahnya layak dan terjangkau;
- Bahwa Undang-Undang PKP sekarang mempunyai banyak kelebihan dibanding Undang-Undang yang lama, dan juga punya kelemahan;
- Beberapa kelemahannya adalah yang sekarang di *judicial review* oleh teman-teman dari APERSI yaitu mengenai minimal luas bangunan 36 m²;
- Bahwa pada saat kongres perumahan rakyat pertama di Bandung, Bung Hatta mengatakan, "Satu rumah sehat untuk satu keluarga" ;
- Bahwa perumahan adalah hak dasar. Merumahkan MBR itu tidak mudah, diperlukan aturan-aturan lebih rendah untuk merumahkan karena IKKT dan IKKN setiap daerah tidak sama.
- Untuk merumahkan MBR harus melibatkan semua pihak, Pemerintah, dunia usaha, dan perguruan tinggi;
- Bahwa ahli menyarankan pemberlakuan luas lantai bangunan minimal 36 tidak dapat disamaratakan di seluruh Indonesia, dan harus ada intervensi pemerintah;
- Bahwa ahli mengusulkan untuk diberikan kewajiban hanya untuk rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara yang pembiayaannya dari APBN, APBD, atau lain-lain. Untuk rumah umum Perumnas saja yang ditunjuk untuk melakukan pembangunannya;
- Bahwa ahli menyarankan jika dimungkinkan, Pasal 22 ayat (3) dihilangkan saja, karena urusan perumahan adalah urusan daerah;

2. Ali Traghanda

- Bahwa dua tahun belakangan ini banyak sekali kebijakan dan Undang-Undang yang sebetulnya kontraproduktif dengan visi Pemerintah untuk mengurangi *backlog* perumahan;
- Bahwa jika kita lihat persoalan tersebut di media massa pun menyebutkan bahwa tahun ini jika tidak ada perubahan, mungkin ini tahun suram buat rumah rakyat. Ketika Undang-Undang tersebut dibuat, ahli mempertanyakan keberpihakan pemerintah dan DPR kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Karena Undang-Undang tersebut tidak semestinya muncul, dan ketika muncul, malah memberikan permasalahan lain;
- Bahwa pada prinsipnya kami dari Indonesian *Property Watch* bukan tidak setuju dengan tipe 36, tapi ketika hal tersebut dinyatakan di Undang-Undang akan menjadi masalah, karena tiap wilayah, tiap provinsi berbeda dengan masalah harga tanah;
- Bahwa indeks bahan bangunan antara Jakarta dengan Papua berbeda, mungkin ada peraturan di bawahnya, yaitu peraturan Pemerintah yang bisa membedakan hal tersebut, bukan di Undang-Undang;
- Bahwa Pemerintah dan DPR berkilah jika Undang-Undang tersebut, khususnya Pasal 22 ayat (3), dengan dibuat pembatasan minimal 36 m², ada aspek yang disebutkan kesejahteraan, tapi tidak ada satu kata pun yang menyebutkan adanya aspek keterjangkauan;
- Bahwa jika bicara kesejahteraan, akan mempertanyakan, kesejahteraan tersebut kata siapa? Tipe 36 itu sejahtera kata siapa?
- Bahwa ketika berbicara masalah rumah MBR, ada baiknya secara pribadi masing-masing berpikir, jika masyarakat berpenghasilan rendah, bukannya tidak mau mempunyai rumah tipe 36, bukan itu masalahnya. Mereka mau, tapi susah untuk mencicilnya. Jadi MBR bukan tidak mau memiliki rumah tipe 36, tapi karena daya belinya tidak ada. Tipe 21 ke tipe 26, mungkin bedanya Rp 5.000.000,00 – Rp 10.000.000,00, mungkin kecil untuk sebagian orang, tapi untuk masyarakat berpenghasilan rendah hal tersebut sangat susah. Hal tersebut diperparah lagi dengan skema subsidi Fasilitas Likuiditas Pembelian Perumahan (FLPP), yang mau tidak mau karena dalam Undang-Undang ada pembatasan tipe 36, maka dalam skema

subsidi tersebut ada pembatasan yang diberi subsidi, minimal tipe 36 dengan harga di bawah Rp. 70.000.000,00. Artinya program subsidi yang tadinya untuk MBR kembali dipertanyakan, untuk siapakah subsidi tersebut? Skema subsidi pemerintah yang ada dibatasi dengan tipe 36, dan sebetulnya yang paling membutuhkan subsidi jadi tidak dapat subsidi;

- Bahwa jika bicara masalah fakta, yang datanya diambil dari BTN (Bank Tabungan Negara). Ketika program subsidi diberhentikan, ada sebanyak 16.000 unit *ter-pending* di BTN dan hanya 20% yang termasuk kategori di atas tipe 36. Artinya, visi Pemerintah untuk mengurangi *backlog* perumahan dari 16.000 unit hanya terserap 20%. Artinya program pemerintah tidak *integrated*;
- Bahwa kesimpulannya adalah Undang-Undang PKP sudah terlanjur muncul, dengan adanya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang PKP, Ahli meminta semua pihak tanpa mau menyalahkan siapa pun, walaupun kondisinya telah membuat polemik dan telah menjadi permasalahan baru di masyarakat dan mengganggu penyediaan rumah untuk kaum MBR, untuk melihat secara objektif kebenarannya. Kepada semua pihak jangan terlalu arogan. Jika memang itu salah, maka diperbaiki, jangan menyalahkan siapa pun, agar penyediaan rumah rakyat dapat berjalan. Ahli memohon Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang PKP, khususnya Pasal 22 ayat (3) sebaiknya dihapuskan;

3. **Khairul Alwan Ar-Rivai Nasution**

- Bahwa para Pahlawan nasional Tengku Umar, Imam Bonjol, dan Diponegoro kenapa mereka mau mati untuk Indonesia? Karena mereka ingin melihat negara ini maju. Sebuah tulisan dari Masdar F Mas'udi, *assulthonuzillullah fil ardh yaa wailaihikullumazlun*. Penguasa itu adalah menjadi payung Allah di muka bumi. Oleh karena itu dia harus bisa mengayomi rakyat yang teraniaya, bukan rakyat yang kaya, tapi rakyat yang teraniaya. Dalam bahasa Pasal 22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah MBR dan fakir miskin. Para Pahlawan menitipkan negara ini agar penguasa harus melindungi rakyat yang tertindas. Bukan melindungi kelompok asing. Bahkan dalam amandemen dikatakan, kedaulatan rakyat adalah di tangan rakyat yang dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar.

Oleh karena itu kedaulatan rakyat adalah segala-galanya dan harus terimplementasi dalam setiap Undang-Undang;

- Bahwa kedaulatan rakyat harus tercermin dan terimplementasi dalam roh dan isi undang-undang. Karena Undang-Undang tanpa roh hanya merupakan demokrasi prosedural. Kedaulatan rakyat harus menjadi prioritas utama dalam mewujudkan tujuan negara kesatuan republik Indonesia. Tidak boleh ada substansi dan pasal serta ayat dalam Undang-Undang yang bisa mengurangi dan menghilangkan hakikat kedaulatan rakyat. Harus ada harga minimal dari kedaulatan rakyat dalam setiap Undang-Undang. Jadi, jika mengenai perumahan harus terimplementasi harga minimalnya, yaitu minimal yang terjangkau oleh rakyat. Jika tidak ada, maka Undang-Undang tersebut tidak mencerminkan kedaulatan rakyat;
- Bahwa tentang keadilan substansi, jika ahli mengacu kepada Alinea Pertama Pembukaan UUD 1945 yang menyatakan bahwa kemerdekaan ialah hak segala bangsa dikaitkan dengan Undang-Undang yang sedang digugat ini bisa ditafsirkan bahwa penjajahan tidak saja dilakukan oleh bangsa lain, tetapi bisa juga dilakukan oleh bangsa dan pemerintahan tidak pro rakyat. Karena hal tersebut termasuk mempersulit rakyat mendapatkan rumah. Bisa diartikan sebagai upaya pemerintah yang tidak peduli kepada rakyatnya. Di Alinea Kedua Pembukaan UUD 1945 juga dikatakan bahwa perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampai kepada saat yang berbahagia dan seterusnya. Perjuangan tidak berhenti sampai merebut kemerdekaan, tapi bagaimana mengisi kemerdekaan. Sehingga produk Undang-Undang harus diwaspadai. Mungkin sering mendengar ada pasal yang bisa diperjualbelikan. Hal tersebut harus investigasi kenapa ada angka 36 keluar dalam Undang-Undang *a quo*. Walaupun di awalnya kata-kata 36 tidak ada;
- Bahwa dalam Alinea Ketiga Pembukaan UUD 1945, yang menyatakan, Atas berkat rahmat Allah dan seterusnya, jika diterjemahkan bukan hanya manusia saja yang membutuhkan rumah, ada Baitullah. Semua rumah orang Indonesia banyak yang menghadap kiblat. Artinya ada hubungan korelasi antara rumah-rumah insan Indonesia dengan Baitullah. Kemudian di dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945, ada tujuan negara. Setiap rezim apa pun, rezim mana pun dia, siapa pun dia, dan partai apa pun dia,

harus terikat kepada Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang terdapat tempat tujuan, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Bagaimana bangsa bisa maju dan rakyat bisa dilindungi jika rakyat tidak bisa punya rumah, masih ada rakyat yang tinggal di rumah kardus, dan masih ada rakyat yang di gerbong-gerbong kereta api. Naisbitt saja mengatakan dengan delapan pilar China, mereka sudah bisa maju. Bahkan Kim Jong Un, nuklir sudah bisa membuat Korea Utara maju. Sementara kita masih membahas urusan lantai tanah;

- Bahwa hal ini berkaitan dengan *sulthon*, berkaitan dengan substansi. Ada dua tulisan, yang pertama dari Prof. Mahfud MD., dari buku Pak Farid Mas'udi, yang mengatakan bahwa nilai-nilai substansi inilah yang dicari dari pada nilai-nilai prosedural. Beliau mengutip sebuah ungkapan *al-ibroh fil Islam bil jauhar laa fil mizhar*. Bahkan seorang sufi bernama Aljirahim mengatakan bahwa Al-Jauhar itu ada dalam nurani yang terdalam. Nurani yang terdalam itu disebut dengan *lub ulul albab*, yang oleh Cak Nur disebut dengan masyarakat *civil society*. Bahkan Hamdan Zoelva dalam bukunya *Telaah Kritis*. Bambang Setyo juga saya kutip, mengatakan bahwa Pancasila itu tidak bisa dilihat langsung seperti *fast food* yang langsung tersaji, harus dilihat *asbabun nuzul-nya*, *asbabul hikayah-nya*. Kenapa dia lahir, dan kenapa diperdebatkan. Undang-Undang ini juga harus dilihat latar belakangnya dan filosofinya. Apakah Undang-Undang ini punya motif mengeksploitasi rakyat dan berkonotasi untuk mempersulit rakyat? Hal tersebut yang harus dihentikan;
- Bahwa sudah pasti ujiannya adalah bagaimana membangun sebuah keadilan substansif. Yang sangat menarik juga Ahli mengutip Al-Ghazali dalam bukunya *Al-Qistas Al-Mustaqim*, yang disebut dengan neraca keadilan. Untuk mengukur asli tidaknya emas, membutuhkan air raksa, logika yang jelas. Untuk mengukur gagah tidaknya Majelis Hakim hari ini, membutuhkan gravitasi. Jika tidak ada gravitasi di ruangan ini, akan seperti di bulan, akan terbang. Justru gagahnya Majelis Hakim karena bisa berjalan di muka bumi, ada gravitasi;
- Bahwa Al-Ghazali menawarkan sebuah konsep dasar, ternyata keadilan substansi terdalam itu adalah nurani yang terdalam yang disebut dengan

ulul albab. Dan itulah ketika reformasi datang, mengatakan masyarakat *civil society*;

- Ahli berkesimpulan bahwa dengan kondisi masyarakat kita hari ini, dengan daya beli masyarakat hari ini, dengan hiper kompleksitas masyarakat hari ini, dan dengan ketidakmampuan masyarakat, jika mengatakan minimal 36, maka akan menjadikan rakyat semakin banyak yang tidak punya rumah;
- Bahwa per 31 Desember, menurut catatan, baru 0,39% tujuan perumahan tercapai. Betapa lambatnya pemerintah bekerja, jika tidak didukung oleh lembaga-lembaga asosiasi seperti APERSI. Anggaran dasar APERSI mempunyai idealisme yang luar biasa. Mungkin tidak ada sebuah asosiasi yang langsung punya konotasi ideologis seperti ini. Biasanya jika APERSI orientasi bisnis yaitu *how to get profit?* Tapi tujuan mereka adalah ingin memperkuat tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh karena itu tidak salah jika kemudian *legal standing* APERSI berhak mengajukan permohonan *judicial review* ini. Oleh Karena itu jika urusan pembangunan rumah masih berkulat pada masalah rantai tanah, kapan bicara tentang kedaulatan rumah tangga, kapan bicara tentang kemakmuran dan kesejahteraan, serta kapan berbicara tentang keunggulan bangsa. Sudah banyak orang yang mendapatkan hadiah nobel, kita baru mendapatkan juara olimpiade, itu pun masih kalah. Ahli mengusulkan konsep rumah tumbuh perlu dipertahankan karena sejak Menteri Cosmos Batubara, dan Akbar Tanjung, tidak ada konsep-konsep yang menyusahkan rakyat seperti minimal 36 ini. Boleh saja dimulai dari tipe 21 dengan konsep rumah tumbuh, karena konsep 36 jelas tidak memungkinkan dipakai bagi rakyat;
- Bahwa Ahli menawarkan sebuah konsep yang namanya *holistic* peradaban rumah rakyat. Rumah ternyata bukan kumpulan semen dan kumpulan pasir. Rumah adalah kumpulan keyakinan dan nasionalisme. *Hubrowaton minal uman* [Sic!], rumah adalah kumpulan cinta dan optimisme. Karena itu jangan kita hanya berbicara rantai. Oleh karena itu kita juga perlu melakukan revitalisasi terhadap fungsi perumahan itu sendiri, jangan kemudian rumah menjadi rumah yang lemah sebagaimana bahasa Al Quran, *inna alhana buyut laa baitul ankabut*, selemah-lemahnya rumah adalah rumah laba-laba;

4. M. Yusuf Asy'ani

- Bahwa Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang menyatakan, "Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36m². Penjelasan atas pasal ayat ini cukup ringkas, yaitu ayat (3) cukup jelas, artinya tidak perlu ada penjelasan lebih lanjut. Implikasi pelaksanaan isi pasal dan ayat ini oleh sementara kalangan dipersoalkan posisinya terhadap Pasal 22 Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- Bahwa bunyi ayat tersebut menjadi imperatif dan mengikat bagi seluruh rakyat, dan tidak ada lubang lolosnya, apalagi bila dikaitkan dengan Pasal 26 ayat (2) yang mengaitkannya dengan persyaratan penerbitan IMB. Meskipun demikian, ketentuan ini hanya berlaku untuk rumah tunggal dan rumah deret, dan tidak berlaku bagi rumah susun yang nota benanya ukuran lantainya sulit untuk dikembangkan;
- Bahwa pembatasan luas lantai sebagaimana disebut di atas yang berdasarkan unit rumah, menurut pendapat ahli tidaklah tepat. Satu rumah tingkat kepatutan atas luas ruang, kiranya sangat ditentukan oleh jumlah anggota keluarga atau penghuninya. Karena itu, menurut pendapat Ahli apabila Pemerintah akan menentukan luas lantai untuk hunian, sebaiknya bukan berdasarkan keluarga per unit rumah. Akan tetapi, berdasarkan jumlah warga keluarga tersebut yang menghuni rumah, alias ditentukan batas per orang;
- Bahwa jika ahli tidak khilaf, ukuran luas lantai per orang menurut ukuran Internasional adalah 9m² per orang. Jadi ukuran 36m² itu cocok untuk warga yang beranggotakan empat orang. Bila ada satu keluarga yang belum dikaruniakan anak dan tidak ada pembantu, tidak pula menumpang famili-familinya menumpang, kiranya tidak usah dilarang memiliki luasan rumah lantai misalnya 21m², karena luas ruang per orang lebih dari 9m². Membatasi ukuran minimal 36m², rasanya akan sangat memberatkan kaum duafa;
- Bahwa lebih baik satu keluarga dengan satu anak punya rumah sendiri dengan luas lantai 27m², dari pada satu rumah ukuran lantai 36m², tetapi dihuni misalnya dua keluarga yang sudah punya anak, atau satu keluarga suami istri dengan empat anak;

- Bahwa jika tidak salah sejak zaman Menpera Cosmos Batubara, telah dikonsepsikan program rumah inti tumbuh, rasanya konsep ini belum dinyatakan tidak berlaku. Rumah itu tumbuh atau *rate* adalah kebijakan publik yang ramah pada kaum duafa, di mana mereka dibenarkan untuk membangun rumah inti yang relatif kecil, dengan pengertian rumah itu tidak ada yang diperluas sesuai dengan pertumbuhan. Misalnya saat-saat bertambah dengan kelahiran anak;
- Bahwa konsep *rate* masih relevan dan layak diteruskan di tengah kesulitan ekonomi yang diderita oleh kaum duafa. Mungkin akan timbul pertanyaan, apakah dengan menetapkan batas 36m², ini satu kesalahan? Di sini Saksi tidak membahas benar atau salah, akan tetapi manakah yang lebih baik antara membuat peraturan yang menyulitkan rakyat dan yang memudahkan bagi mereka? Jika memang dapat dipermudah, janganlah dipersulit. Apabila pemerintah memberikan kemudahan bagi kaum duafa, Ahli yakin mereka akan lebih berbahagia dalam serba keterbatasan mereka. Kecuali, tentu saja bila kita berprinsip “Jika bisa dipersulit, kenapa dipermudah”;
- Bahwa dalam hidup di dunia ini, aturan atau ayat yang tidak bisa dirubah hanyalah kitab suci Al-Qur’an. Selain Al-Qur’an bila diperlukan perubahan karena untuk kemaslahatan umat atau bangsa, rasanya baik sekali bahkan insya Allah berpahala apabila dilakukan perubahan. Oleh karena itu sebagai kesimpulan Ahli berpendapat bahwa:
 - a. Menetapkan perintah memiliki rumah dan luasan lantai per keluarga kiranya tidak tepat. Yang lebih rasional adalah menetapkan luasan lantai rumah per orang.
 - b. Menetapkan ukuran lantai, minimal 36m² per unit rumah, akan lebih menyulitkan kaum duafa memiliki rumah sendiri yang layak huni.
 - c. Sebaiknya ukuran 36m² dalam Undang-Undang itu diubah menjadi anjuran dengan mengutamakan program rumah inti, sehingga kebijakan ini akan ramah pada kaum duafa.
 - d. Apabila ayat tersebut tidak dapat diubah karena sudah terlanjur macam-macam, kesana kemari, kiranya Majelis Hakim MK dapat memberikan waktu transisi yang cukup, agar rumah-rumah yang terlanjur dibuat di bawah 36m² dapat disalurkan kepada konsumen. Meskipun kerugian yang mungkin timbul bila tidak ada waktu transisi yang cukup itu hanya

diderita para pengembang, akan tetapi Ahli berpendapat, pada hakikatnya itu adalah kerugian nasional. Waktu transisi itu menurut ahli cukup satu tahun sejak tanggal keputusan ini;

- e. Alternatif yang Ahli usulkan kepada MK adalah menunda berlakunya ayat tersebut minimal 5 tahun, di mana saat itu semoga tingkat kesejahteraan kaum duafa sudah cukup meningkat, dengan alternatif terakhir ini, Ahli berpendapat itulah *win-win solution*-nya. Undang-Undang tidak usah diubah akan tetapi diberi tafsiran baru dengan menunda masa berlakunya untuk suatu waktu tertentu yaitu dalam hal ini 5 tahun.

Saksi Pemohon

1. Fuad Zakaria

- Bahwa Saksi akan menyampaikan keterangan sesuai dengan fakta yang saksi lihat, alami, amati, dan pelajari dari tahun ke tahun, baik sebagai pengembang maupun sebagai ketua umum DPP APERSI masa bakti 2003-2006 dan 2006-2009;
- Bahwa dari sudut pandang sebagai pengembang, Saksi mempelajari dan mengamati, serta mengalami situasi dan kondisi bisnis perumahan dari orde ke orde, dari Orde Lama sampai ke Orde Reformasi dan akhirnya sampai Kabinet Indonesia Bersatu berjalan fluktuatif dan kecenderungan *backlog*. Artinya adanya kesenjangan antara kemampuan pasokan dengan kemampuan suplai dengan kebutuhan rumah sendiri yang semakin besar walaupun secara umum bisnis perumahan ini berjalan normal tanpa melihat target Pemerintah ataupun *backlog* yang terjadi. Hal ini dikarenakan adanya keterbukaan, kebersamaan, dan kesesuaian dari pihak Pemerintah untuk merumahkan masyarakat-masyarakat rendah atau MBR sebanyak-banyaknya dengan mengedepankan asas keadilan dan mengikuti kondisi ekonomi MBR atau daya beli atau daya cicil MBR itu sendiri. Sehingga dengan segala keterbatasan bantuan pemerintah dan begitu cepatnya kenaikan harga rumah, sementara sisi lain daya beli, daya cicil dari tahun ke tahun terus menurun yang akhirnya menimbulkan tipe rumah mulai dari awalnya tipe 70, tipe 45, tipe 36, tipe 29, tipe 22, dan juga tipe 18 atau rumah yang disebut rumah inti tumbuh menyesuaikan dengan ekonomi MBR dengan prinsip tetap merumahkan mereka secara bertahap dan

dikembangkan sendiri oleh mereka sesuai dengan peningkatan ekonomi mereka sendiri;

- Bahwa dimulai resah dan bertanya-tanya pada saat dilihat sampai tahun 2010 Pemerintah melalui Menpera yang baru menggulirkan isu perubahan sistem yang baru yang disebut FPP dan menyerahkan rancangan pembuatan Undang-Undang perumahan yang sudah direncanakan Menpera sebelumnya kepada DPR menjadi hak legislatif karena semua itu dibuat melalui proses yang menurut kami kurang transparan, kebersamaan, dan keseriusan. Dalam melihat kondisi bisnis perumahan yang sedang berjalan, dalam hal ini ditandai dengan keluarnya kedua kebijakan tersebut secara mendadak dengan waktu transisi untuk FPP hanya 1 bulan, sedangkan untuk Undang-Undang PKP hanya 1 tahun, hal tersebut mengakibatkan tidak tercapainya target dalam tahun 2011 yaitu rencana 154.000 unit, realisasinya hanya kira-kira 79%. Yang lebih memprihatinkan lagi, setelah adanya *reshuffle* kabinet tahun 2011 dan menteri baru secara mendadak bulan Januari, memberhentikan KPR untuk MBR, dan akhirnya pada bulan Maret berjalan kembali dengan persyaratan yang baru, di mana minimal tipe rumah dinaikkan dari 21 m² menjadi 36 m² dengan mematok harga Rp 70.000.000,00 per unit. Akibatnya, 3 bulan berturut-turut MBR tidak bisa akad dan rumah yang sudah telanjur terbangun, tipe yang lebih kecil dari 36, tidak bisa dijual. Lagipula, dalam satu proyek, minimal seharusnya direncanakan untuk 3-5 tahun, terpaksa harus mengubah konsep secara mendadak dan secara keseluruhan. Yang menjadi pertanyaan, bagaimana MBR yang selama ini hanya mampu membeli tipe lebih kecil dari 36, dipaksa untuk beli tipe yang lebih besar, dengan harga yang lebih mahal? Padahal, jumlah mereka dalam realisasi yang kami alami dari lokasi per lokasi dan secara akumulasi seluruh Indonesia, 80% dari jumlah yang ada setiap tahunnya. Apakah ini tidak akan mengecilkan target Pemerintah ke depan? Dan apakah hak mereka untuk memiliki rumah tak hilang? Di mana rasa keadilannya?
- Bahwa selama saksi jadi ketua umum, Saksi pernah dilibatkan oleh Pemerintah untuk merumuskan kebijakan-kebijakan. Saksi mengamati dari masa ke masa, pada masa Orde Lama, tahun 1945-1965, kelembagaan perusahaan perumahan tidak ada secara khusus. Dan memang waktu itu

pun pengadaan ada kesulitan dan Saksi kutip pernyataan Bung Hatta, "Pengadaan rumah untuk masyarakat memang sulit, tetapi jika ada kemauan dan serius, pasti bisa." Jadi, Saksi yakin di sini pun terjadi *backlog* (kesenjangan);

- Bahwa pada masa Orde Baru, 1965-1998, kelembagaan perusahaan perumahan ada menteri muda, ada juga Menpera, lalu program pembangunan dilihat cukup baik. Ada program jangka panjang, jangka menengah, dan jangka pendek. Kondisi ekonomi masyarakat ekonomi rendah waktu itu juga cukup baik, walaupun dari tahun-tahun akan menurun dikarenakan tidak sebanding dengan kenaikan harga rumah itu sendiri, sehingga tipe rumah pun dalam orde itu, mulai dari tipe 70, tipe 45, tipe 36, terus menurun sampai ke tipe 18;
- Bahwa pada masa Reformasi, 1998-2000, kelembagaan yang tadinya ada Menpera, dihapuskan, digabungkan menjadi Menkimpraswil, yang jika tidak salah pada waktu itu menjadi Dirjen, lalu program tidak jelas. Kondisi ekonomi MBR terpuruk, KPR terhenti. *Backlog* waktu itu yang didapatkan 4 koma juta unit;
- Bahwa pada masa Reformasi, tahun 2001-2003, kelembagaan yang ada masih tingkat dirjen, Dirjen Perkim saat itu, di bawah Menkimpraswil, lebih maju karena mempunyai program GNPSR (Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah). Rupanya pada saat itu, *backlog* yang terjadi = 6.000.000 unit. Lalu Pemerintah mengasumsikan bahwa 20 tahun *backlog* ini akan dientaskan. Berarti 1 tahun = 300.000 unit. Kebutuhan rumah karena pertambahan penduduk = 700 unit, sehingga diharapkan pada Pemerintah suatu saat Indonesia akan membangun 1.000.000 unit rumah per tahun, sehingga 20 tahun kemudian, baru *backlog* akan selesai. Ketika itu tipe rumah masih sama, yaitu tipe 22, tipe 21 dan tipe 27;
- Bahwa pada masa Kabinet Indonesia Bersatu, tahun 2004 – tahun 2009, kelembagaan muncul yang menangani khusus perumahan yaitu Menpera. Programnya hanya ada proyek jangka menengah 5 tahun dan mungkin jangka pendek atau tahunan. Jadi tidak terlihat program untuk mengentaskan *backlog* yang begitu banyak. Lalu, pada saat itu, bersama-sama berunding merumuskan satu rancangan Undang-Undang khusus perumahan, supaya nanti pemerintah dapat membuat kebijakan nasional

yang *integrated* berlandaskan Undang-Undang Perumahan. Pada saat itu kementerian membuat rumusan atau rancangan Undang-Undang tersebut. Ekonomi masih belum membaik untuk MBR dan tipe rumah masih 22 dan 29. *Backlog* pada akhir 2009 naik membengkak dari 6.000.000 menjadi 10.000.000 unit;

- Bahwa pada masa Kabinet Indonesia Bersatu II, tahun 2009 - 2011, kelembagaan masih tetap Menpera. Program jangka menengah 5 tahunan dan jangka pendek satu tahunan, dan ada perubahan sistem pembiayaan. Pada masa Kabinet Indonesia Bersatu II, kelembagaan Menpera insya Allah tetap ada. Program meneruskan dan menetapkan luas lantai minimal 36 atau tipe 36. *Backlog* hari ini yang katanya ada 13.600.000 unit;
- Bahwa kebutuhan rumah MBR meningkat tajam, sedangkan peningkatannya jauh lebih kecil dari kebutuhan sehingga *backlog* dari tahun ke tahun membengkak. Hari ini sudah 13.000.000 lebih, jika memang Pemerintah tiap programnya memudahkan merumahkan masyarakat seluas-luasnya, ini akan terus menerus;
- Bahwa daya beli atau daya cicil MBR peningkatannya jauh lebih kecil dari peningkatan harga rumah, sehingga tipe rumah tidak mungkin akan di tingkatkan. Jadi yang terjadi jika kita lihat dari sejarah dahulu, dari tipe 70 sampai tipe 18, atau rumah tumbuh sebenarnya tidak bisa dikatakan tidak sejahtera, karena pada saat mereka berumah tangga, mereka butuh 9 meter, rumah tangga 18 meter. Pada saat ekonomi membaik, mereka akan meningkatkan sesuai dengan kebutuhan mereka dan kemampuan mereka. Fakta yang hari ini saksi alami, rumah-rumah konsumen yang tadi hanya tipe 18, menjadi tipe 70 dan sebagainya sesuai dengan kemampuan mereka. Daripada hari ini mereka dapat tipe 36, tetapi tidak bisa memiliki yang akhirnya tidak bisa memiliki selamanya. Lalu, realisasi penyediaan rumah atau realisasi dari tahun ke tahun, saksi melihat dari lokasi per lokasi, dan saksi akumulasi seluruh Indonesia bahwa komposisi dari realisasi itu, sebanyak 80% dari konsumen yang hanya mampu membeli rumah di bawah tipe 36, 20% nya di atas 36;
- Bahwa Saksi berpikir Pemerintah kurang fokus terhadap pengelolaan perumahan MBR, yang Saksi amati kementerian dari masa ke masa, ada dan tidak ada, program yang selalu berubah-ubah, tidak ada yang sampai

mengatasi *backlog* dan saat ini tidak ada terobosan kebijakan yang akan menuntaskan masalah di tersebut atas;

- Bahwa Saksi termasuk yang memberi masukan awalnya kepada kementerian tahun 2004 sampai tahun 2009 perlunya kebijakan, sehingga diharapkan adanya Undang-Undang tentang Perumahan untuk mengasuh *backlog* yang besar dan daya beli yang turun dengan berdasarkan keterjangkauan keadilan dan kesejahteraan. Hari ini ada Undang-Undang PKP Nomor 1 Tahun 2011, yang kami rasakan dan lihat ada yang kurang pas, terutama Pasal 22 ayat (3) bahwa luas lantai minimal harus 36m². Dan ini akan memperkecil target kesejahteraan dan akan memperbesar *backlog* karena 80% masyarakat hanya mampu untuk membeli rumah di bawah tipe 36. Hal tersebut juga akan memperbesar indeks keterjangkauan konsumen karena harga rumah selalu mahal, dengan harga 70, mungkin jika bisa lebih murah, yang bisa dijual dengan harga 50. Ini menambah indeks keterjangkauan dari konsumen sendiri. Tidak adil MBR yang hanya mampu membeli tipe di bawah 36 tidak dapat membeli rumah. Pasal tersebut bertentangan dengan asas dan tujuan dari Undang-Undang itu sendiri. Asas perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berdasarkan keadilan dan kesejahteraan, keterjangkauan dan kemudahan. Pertanyaannya adalah di mana letak kesetaraan antara asas ini dengan pasal tersebut;
- Mengapa Apersi mempermasalahkan Pasal 22 ayat (3) UU PKP? Di samping uraian tersebut di atas, karena Saksi membaca artikel-artikel bahwa Apersi sesuai dengan asas dan tujuan didirikan. Asas Asosiasi Pengembangan Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi) berasaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Tujuan Apersi didirikan berperan aktif dalam seluruh proses pembangunan nasional khususnya, dan dalam pengembangan perumahan dan permukiman serta dalam rangka tercapainya tujuan nasional, yaitu terwujudnya masyarakat yang aman, tentram, adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, jadi tidak hanya *profit oriented* semata. Apersi konsen terhadap asas dan tujuan tersebut;
- Bahwa demi kepentingan masyarakat yang begitu banyak, *backlog* yang 13.000.000 akan bertambah terus, dan amanat Pasal 28 ayat (1), ayat (2),

dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, serta agar tidak terjadinya kontradiksi antara asas dan tujuan dengan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang PKP sendiri, saksi berharap Pasal 22 ayat (3) yaitu mengenai pembatasan lantai, bisa direvisi atau mungkin diadakan penundaan, sehingga menunggu daya beli masyarakat akan membaik. Ataukah Pemerintah memang sanggup mensubsidi tingkat kenaikan harga itu?

2. Mohammad Echsannullah Khan

- Bahwa manifestor rumah dhuafa ketika timbulnya Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang PKP, orang miskin dilarang punya rumah. Kenapa demikian? Karena kebutuhan dasar manusia jika kita lihat adalah pertama primer, sekunder, dan tersier. Jika yang berkaitan dengan primer, sandang, pangan, primer itu adalah sandang, pangan, papan;
- Bahwa mengenai kebutuhan papan, jelas-jelas diundang-undang sebelumnya tahun 2004 dan Undang-Undang Revisi di PKP Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 54, menunjukkan bahwasannya negara punya kepentingan untuk membangun rumah rakyatnya;
- Bahwa Saksi sebagai Anggota APERSI, sudah mengawali sebelum rancangan undang-undang di tingkat Kementerian Negara Perumahan Rakyat, yaitu forum *group of discussion*, di situ sudah banyak yang dikritisi, tetapi kesimpulan akhir tidak pernah dimasukkannya kritisi kita. Jadi, semestinya kita sebagai *stakeholder* atau sebagai bagian dari masyarakat, ikut juga saling melengkapi, sehingga diharapkan Pasal 22 ayat (3) tidak menimbulkan prematur. Yang terjadi adalah ketuk palu parlemen sudah menyetujui. Maka saksi sebagai pribadi melihat bahwasannya ada delapan dosa warisan akibat Undang-Undang PKP ini;
- Bahwa yang pertama adalah indeks kemahalan konstruksi yang dialami di lapangan. Karena apa? Di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 itu ada luasan 36, sementara yang kita bangun adalah tipe 21 sesuai dengan peraturan menteri, peraturan PP sebelumnya. Maka ada kelebihan 15 m². Permasalahannya adalah siapa yang menanggung 15 m² tersebut?
- Bahwa rumah adalah menjadi suatu idaman, walalupun tipe 21, Pemerintah memberikan *entry point* bagi kita untuk mengembangkan. Ada kelompok

sasaran 1, kelompok sasaran 2, kelompok sasaran 3. Berdasarkan *salary*, atau berdasarkan pendapatan masyarakat;

- Bahwa di kelompok sasaran 1 ada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau masyarakat duafa dengan gaji Rp. 2.500.000,-. Ada kelompok sasaran 2, yang mempunyai gaji hanya Rp. 1.700.000,-;
- Bahwa ketika membina keluarga, maka pilihannya ada dua. Pertama, apakah kita menyewa atau kita membeli?, keputusan selanjutnya adalah kita membeli rumah. Rumah itu adalah *first home*. Selanjutnya kita mempunyai anak yang kita didik di rumah sebagai landasan keagamaan akidah kita, kemudian kita hantarkan mereka sampai ke jenjang pendidikan yang lebih tinggi;
- Bahwa seumpama *Allahu rabbal alamin* menggambarkan suatu representatif rumahnya Baitullah itu Ka'bah. Baitullah Ka'bah ternyata jika kita teliti luasnya tidak lebih daripada 11,53 x 13,16 meter. Allah pemilik alam semesta hanya menempati 156 meter², dan hal tersebut sangat minimalis rumahnya. Apakah Tuhan *rabbal alamin* memerintahkan hamba-Nya, yaitu kita sebagai manusia biasa mampu untuk menentukan tipe 36. Sebenarnya intinya adalah bukan masalah pasal itu tipe 36 atau tidak, tetapi seberapa jauh dari selisih 15 m², pemerintah mau untuk memberikan insentif subsidi;
- Bahwa di budaya kita ada namanya kearifan local, budaya rumah. Di masyarakat Aceh itu jika anak wanitanya mendapatkan jodohnya, maka dia dibuatkan rumah. Itu hampir di seluruh budaya kita ada namanya kearifan lokal (*local genius*) yang itu harus diakomodir oleh undang-undang;
- Bahwa jika kita lihat semua proyek-proyek di Jabodetabek, pengembangan rumah pada akhirnya akan terjadi rumah-rumah yang bagus. Karena Pemerintah mengedukasi rakyatnya untuk masuk, memudahkan, memberikan subsidi, tetapi rakyatnya dikasih pancing, dia mengedukasi dirinya sendiri, dia terus meningkatkan kualitasnya. Kita lihat fakta-fakta di lapangan. Banyak rumah-rumah yang dulunya RSA telah tumbuh menjadi rumah-rumah yang kelas menengah;
- Bahwa undang-undang ini sebenarnya jika saja dulu sosialisasinya benar dan dari *stakeholder* itu ditampung, maka tidak akan terjadi di Mahkamah Konstitusi untuk berargumentasi membatalkan Pasal 22 ayat (3) UU PKP;

- Bahwa rumah tipe 21 itu masih *acceptable* bagi masyarakat MBR;

[2.3] Menimbang bahwa Pemerintah pada persidangan tanggal 22 Maret 2012 telah memberikan keterangan lisan (*opening statement*) dan telah memberikan keterangan secara tertulis kepada Mahkamah pada tanggal 11 April 2012 dan tanggal 17 April 2012 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Penjelasan singkat atas permohonan pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut;

1. Pokok permohonan para Pemohon dianggap sudah diketahui dan akan kami jelaskan dalam keterangan Pemerintah.
2. Uraian kedudukan hukum para Pemohon akan kami jelaskan dalam keterangan Pemerintah.

Pemerintah akan menguraikan penjelasan secara rinci atas materi muatan norma yang dimohonkan oleh para Pemohon dalam keterangan Pemerintah.

Pemerintah menyampaikan landasan filosofis, historis, sosiologis, yuridis, dan teologis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penjelasan singkat sebagaimana berikut;

1. Bahwa dalam perspektif filosofis, kebutuhan terhadap rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban manusia. Perbaikan mutu perumahan yang diwujudkan melalui pembangunan nasional harus ditujukan untuk meningkatkan mutu kehidupan. Perumahan dan kawasan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan kawasan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Oleh karena itu, perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya yang memiliki kesadaran untuk selalu menjamin hubungan antar manusia, lingkungan tempat tinggalnya, dan senantiasa bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diarahkan

untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat, serta lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif. Sehubungan dengan itu, maka Pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman demi terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Baik di perkotaan, maupun di pedesaan.

2. Dalam perspektif historis, kebijakan pembangunan rumah dengan luas lantai 36 M², telah berkembang sejak awal kemerdekaan Republik Indonesia. Hal ini dapat ditelaah bahwa pada awal pengakuan kedaulatan, setelah usainya perjuangan fisik, untuk pertama kali timbul prakarsa dari beberapa tokoh politik dan ahli-ahli untuk memikirkan masalah perumahan rakyat dengan menyelenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat pada tanggal 25-30 Agustus 1950 di Bandung. Kongres tersebut dihadiri oleh peserta dari 63 kabupaten dan kotapraja, 4 provinsi, wakil-wakil dari jawatan pekerjaan umum, utusan organisasi pemuda, barisan tani, pengurus Parindra, dan tokoh-tokoh perorangan. Keputusan-keputusan kongres tahun 1950 tersebut sangat sederhana tetapi sangat mendasar bagi perkembangan bidang perumahan rakyat selanjutnya. Pokok-pokok keputusan kongres adalah sebagai berikut.

- A. Luas rumah induk 36 m² dengan dua kamar tidur.
- B. Luas rumah samping 17,5 m².
- C. Tinggi langit-langit minimal 2,75 m.
- D. Lubang jendela dan lubang angin minimum 10% dari luas lantai.

Bahwa pada tahun 1956, Biro Perancang Negara merumuskan Garis-Garis Besar Rencana Pembangunan Lima Tahun 1956-1960 yang antara lain menyebutkan program pemerintah di bidang perumahan dengan amat terbatas dan terutama meliputi hal-hal sebagai berikut.

- A. Penyelidikan-penyelidikan mengenai teknik pembuatan rumah.

- B. Penyuluhan kepada rakyat mengenai hasil penyelidikan tersebut.
- C. Penyederhanaan prosedur-prosedur administrasi serta pemberian fasilitas mengenai pembuatan rumah.
- D. Dorongan untuk memperbesar produksi bahan bangunan.
- E. Pengumpulan bahan-bahan keterangan mengenai hal perumahan.

Dalam hal pembiayaan perumahan, antara lain juga dijelaskan bahwa tidak mungkin dibebankan kepada Pemerintah saja. Oleh karena itu, harus ada usaha bersama dari masyarakat untuk membangun perumahan dalam bentuk koperasi perumahan, yayasan, atau bentuk lain. Usaha semacam itu, dapat memperoleh bantuan dan bimbingan dari pemerintah. Tetapi, tidak boleh semata-mata menggantungkan diri dari Pemerintah.

Dengan Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 1969, perumahan menjadi sektor/papan yang diketuai oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dengan anggota-anggotanya, antara lain terdiri dari: Departemen Keuangan, Bank Indonesia, dan Departemen dalam Negeri. Kepres *a quo* ditindaklanjuti dengan surat kesepakatan bersama antara lain: Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dengan Menteri Keuangan pada tanggal 2 Juni 1973. Kesepakatan bersama tersebut berisi, "Rumah dengan luas lantai minimum 45 m² dan mempunyai dua kamar."

3. Bahwa dalam perspektif sosiologis, rumah terlihat sebagai tempat suatu keluarga membentuk jati diri keluarga. Dengan adanya rumah, keluarga mempunyai kebanggaan dan mempunyai jati diri. Berangkat dari keadaan itu, dapat diharapkan suatu keluarga menjadi keluarga yang lebih sejahtera.
4. Bahwa dalam perspektif yuridis, merujuk Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menegaskan, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Maka, pengaturan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan, merupakan upaya Pemerintah dalam penyediaan rumah tinggal, bukan sekadar hanya untuk memenuhi standar fisik bangunan, melainkan juga harus bisa dijadikan sarana untuk interaksi anggota keluarga, sehingga tercipta suasana yang sehat lahir, batin, social, lingkungan.

Terkait dengan landasan yuridis dari ketentuan hukum Internasional, antara lain diatur dalam ketentuan;

- a. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Menekankan pada pengakuan terhadap hak semua orang atas standar hidup yang memadai, termasuk jaminan untuk kesehatan dan kesejahteraan.
 - b. Kewajiban negara untuk memenuhi hak atas standar hidup yang memadai tersebut dijamin dalam Pasal 2 ayat (1) ICESCR yaitu, "Setiap negara pihak pada kovenan ini, berjanji untuk mengambil langkah-langkah, baik secara individual, maupun melalui bantuan dan kerja sama Internasional, khususnya di bidang ekonomi dan teknis, sepanjang tersedia sumber dayanya, untuk secara progresif mencapai perwujudan penuh dari hak-hak yang diakui oleh kovenan ini dengan cara-cara yang sesuai, termasuk dengan pengambilan langkah-langkah legislatif."
 - c. *Universal Declaration of Human Rights*, Pasal 25 ayat (1) menyatakan, "Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan, dan kesejahteraan dirinya, dan keluarganya. Termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan, dan perawatan kesehatan, serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda atau duda, mencapai usia lanjut, atau keadaan lainnya yang mengakibatkannya kekurangan nafkah yang berada di luar kekuasaannya.
 - d. *General Comment United Nation Nomor 4 mengenai rights to Adequate housing* tentang Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya yang dikeluarkan pada tanggal 13 Desember 1991, oleh *Committee on Economic, Social and Cultural Right*, pada angka 7 menyatakan bahwa rumah yang layak adalah adanya kelayakan atas luas ruangan, keamanan, pencahayaan/penerangan, ventilasi, infrastruktur, dan kelayakan jarak antara rumah dengan tempat bekerja, serta semua fasilitas dasar dapat dipenuhi dengan biaya yang terjangkau.
Ketentuan Hukum Internasional maupun Nasional lainnya yang terkait dengan mengenai minimum luas lantai rumah yang layak huni, akan diuraikan lebih lanjut dalam keterangan Pemerintah.
5. Bahwa dalam perspektif teologis, menurut ajaran agama Islam, Rumah merupakan bagian penting dalam pendidikan dan pembinaan keluarga, sehingga keluarga dapat menjalankan fungsinya secara optimal. Rumah bukan

sekedar menjadi tempat tinggal, tetapi rumah merupakan wahana penyemaian nilai-nilai dalam kerangka membentuk akhlak mulia seluruh anggota keluarganya. Proses pembelajaran efektif adalah di rumah karena proses komunikasi yang efektif dapat dilakukan oleh seluruh anggota keluarga. Dalam hadis Nabi Muhammad SAW menyatakan, “Suruhlah anak kalian mengerjakan salat pada saat mereka berumur 7 tahun, dan pukullah mereka ketika mereka meninggalkan salat pada saat mereka berumur 10 tahun, dan pisahkan tempat tidur mereka”.

Inti dari hadis di atas adalah perintah kepada orang tua untuk mendidik anak-anak untuk pertama menjalankan salat. Dan kedua, memisahkan tempat tidur mereka ketika berumur 10 tahun. Semangat perintah tersebut adalah agar anak-anak tumbuh secara baik serta terhindar dari hal-hal yang tidak baik, seperti penyimpangan akhlak, penyimpangan seksual, dan sebagainya. Konsep *baiti jannati* dan/atau rumahku, surgaku, diterjemahkan ke dalam rumah sebagai tempat yang memberikan rasa aman, nyaman, dan tenang bagi seluruh anggota keluarga. Selain itu perlu diingat bahwa rumah adalah tempat untuk membina keluarga, persemaian budaya, mendidik akhlak, membina moral, dan nilai-nilai agama. Sehingga tercipta keluarga sakinah, mawadah, warohmah. Terkait dengan luas rumah 36 m² yang diatur dalam Undang-Undang Perumahan tentu diharapkan dapat lebih memenuhi tuntutan ajaran agama untuk dapat menyediakan rumah dengan jumlah kamar yang dapat memenuhi terlaksananya perintah agama.

Pemerintah berkeyakinan bahwa Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan tidak sedikit pun mengandung unsur merugikan secara konstitusional bagi masyarakat Indonesia. Karena ketentuan *a quo* berkesesuaian secara vertikal dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemerintah bertekad bahwa implementasi ketentuan *a quo* akan mendorong percepatan pengaturan dan penataan perumahan berwawasan lingkungan yang sehat termasuk kebijakan terkait dengan luas lantai minimum 36m persegi. Ketentuan *a quo* jika dikaitkan dengan peraturan internasional tentang luas minimal hunian, maka pengaturan di Indonesia masih jauh di

bawah standar internasional. Pemerintah Indonesia berusaha secara bertahap untuk dapat memenuhi standar internasional pengaturan luas minimal hunian.

Menurut prespektif filosofis dan sosial logis bahwa luas lantai minimum 36 m² lebih memenuhi harapan untuk dapat membentuk jati diri keluarga, watak serta kepribadian bangsa. Bahkan dipandang dari sudut teologis luas lantai minimum 36 m² dengan spesifikasi dua kamar tidur, ruang tamu, dan dapur serta kamar mandi lebih memenuhi anjuran agama. Karena ajaran agama menganjurkan kamar tidur untuk anak dan orang tua harus terpisah, bahkan jika memiliki anak berlainan jenis kelamin, kamar tidurnya pun harus dipisah. Dari sudut pandang kesehatan pun luas lantai minimum tersebut lebih memenuhi ke persyaratan kesehatan bagi penghuninya antara lain, ruang gerak, pencahayaan, dan penghawaan serta privasi penghuninya.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas pemerintah memohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan Pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dapat memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan para Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum.
2. Menolak permohonan pengujian para Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian para Pemohon tidak dapat diterima.
3. Menerima keterangan pemerintah secara keseluruhan.
4. Menyatakan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak bertentangan dengan Ketentuan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selain itu Pemerintah menyerahkan keterangan tertulis yang diterima oleh Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 11 April 2012 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

I. Pokok Permohonan Pemohon

1. Pokok permohonan register Nomor 12/PUU-X/2012, pada intinya para Pemohon menyatakan bahwa:

- a. Bahwa para Pemohon adalah pekerja yang memiliki penghasilan di bawah Rp. 2.000.000,-, dan dengan penghasilan tersebut para Pemohon hanya dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari;
 - b. Bahwa para Pemohon menyatakan bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang *a quo* menyebabkan para Pemohon tidak dapat membeli atau membangun rumah karena untuk membeli rumah dengan luas minimal 36 (tiga puluh enam) meter persegi tersebut, para Pemohon harus mengeluarkan dana yang diasumsikan minimal seharga Rp. 135.000.000,-, hal ini tidak sesuai dengan pendapatan yang didapat para Pemohon;
 - c. Bahwa para Pemohon menyatakan bahwa hak atas perumahan adalah hak seseorang untuk mendapatkan rumah/tempat tinggal dan hidup di suatu tempat yang aman dan hak atas perumahan merupakan tanggung jawab negara untuk pemenuhannya, negara yang berkewajiban untuk menghormati, memenuhi, dan melindungi, dan tanggungjawab ini diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945;
2. Pokok permohonan Register Nomor 14/PUU-X/2012, pada intinya para Pemohon menyatakan bahwa:
- a. Bahwa para Pemohon adalah asosiasi pelaku usaha pengembang perumahan dan permukiman untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki misi membangun perumahan rakyat yaitu perumahan sederhana/sangat sederhana;
 - b. Bahwa pembangunan perumahan dengan luas lantai minimal 36 (tiga puluh enam) meter persegi menghambat gerak pengembang dan target pembangunan rumah sederhana sehat tidak terpenuhi;
 - c. Bahwa kebutuhan terhadap rumah murah dan rumah dengan tipe 21 (dua puluh satu) meter persegi yang merupakan rumah tumbuh, masih merupakan kebutuhan yang nyata dan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang *a quo* memberatkan para Pemohon sebagai pengembang yang membangun rumah sederhana dengan ukuran di bawah 36 (tiga puluh enam) meter persegi;

II. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon

Sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011, menyatakan bahwa Pemohon adalah pihak

yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia;
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara.

Ketentuan di atas dipertegas dalam penjelasannya, bahwa yang dimaksud dengan "hak konstitusional" adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dengan demikian, agar seseorang atau suatu pihak dapat diterima sebagai Pemohon yang memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam permohonan pengujian Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka terlebih dahulu harus menjelaskan dan membuktikan:

- a. Kualifikasinya dalam permohonan *a quo* sebagaimana disebut dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011;
- b. Hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dalam kualifikasi dimaksud yang dianggap telah dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang yang diuji;
- c. Kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon sebagai akibat berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian.

Lebih lanjut Mahkamah Konstitusi sejak Putusan Nomor 006/PUU-111/2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007, serta putusan-putusan selanjutnya, telah memberikan pengertian dan batasan secara kumulatif tentang kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang timbul karena berlakunya suatu Undang-Undang menurut Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 harus memenuhi 5 (lima) syarat yaitu:

- a. adanya hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- b. bahwa hak konstitusional Pemohon tersebut dianggap oleh Pemohon telah dirugikan oleh suatu Undang-Undang yang diuji;
- c. bahwa kerugian konstitusional Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan untuk diuji; dan
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

Atas hal-hal tersebut di atas, maka menurut Pemerintah perlu dipertanyakan kepentingan para Pemohon apakah sudah tepat sebagai pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Juga apakah terdapat kerugian konstitusional para Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi, dan apakah ada hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan untuk diuji.

Menurut Pemerintah terhadap para Pemohon Register Nomor 12/PUU-X/2012 tidak mengalami kerugian atas keberlakuan ketentuan yang dimohonkan untuk di uji, karena pengaturan dalam ketentuan *a quo* justru merupakan amanat Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan tanggungjawab kepada negara untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Undang-Undang *a quo* menentukan bahwa luas lantai rumah yaitu paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi dan berbagai kebijakan Pemerintah untuk memberikan bantuan dan kemudahan pemilikan rumah.

Lebih lanjut ketentuan Undang-Undang *a quo* juga tidak menghalang-halangi melarang apabila para Pemohon tetap berkeinginan untuk memiliki rumah dengan tipe 21 namun dengan konsekuensi tidak mendapatkan berbagai kemudahan kepemilikan rumah yang disediakan Pemerintah.

Begitu pula terhadap permohonan Register Nomor 14/PUU-X/2012 yang merupakan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia, melalui ketentuan Undang-Undang *a quo* Pemohon tidak terhalang-halangi, atau dirugikan dalam melaksanakan pekerjaannya sebagai pengembang perumahan dan permukiman dalam membangun rumah baik tipe 21, tipe 36 atau tipe berapapun.

Karena itu, menurut Pemerintah adalah tepat jika Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi secara bijaksana menyatakan permohonan para Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Namun demikian, apabila Majelis Hakim Konstitusi berpendapat lain, berikut disampaikan penjelasan Pemerintah, sebagai berikut:

III. Penjelasan Pemerintah Terhadap Materi Yang Di Mohonkan Oleh Para Pemohon

1. Pendahuluan

Sebelum Pemerintah menguraikan penjelasan secara rinci atas materi muatan norma yang dimohonkan untuk diuji oleh para Pemohon, Pemerintah terlebih dahulu menyampaikan landasan filosofis, historis, sosiologis, yuridis dan teologis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan) sekurang-kurangnya dapat dilihat dari dua hal. Pertama, Undang-Undang ini merupakan jawaban/solusi atas berbagai persoalan yang muncul dalam masyarakat terhadap pengadaan perumahan, baik yang dibangun oleh pemerintah maupun oleh pengembang swasta, dan masyarakat. Kedua, Undang-Undang *a quo* sejatinya bagian dari rekayasa sosial (*social engineering*) dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di masa yang akan datang dalam kerangka menata kondisi perumahan dan kawasan permukiman dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Untuk melaksanakan Undang-Undang *a quo* perlu dipahami lebih dulu konstruksi pemikiran yang dikembangkan, agar kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dimengerti dan dipahami esensi visi dan misinya oleh *stakeholders* dan mendapatkan legitimasi positif dari masyarakat,

sehingga tujuan utama penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat dicapai.

Kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dituangkan dalam Undang-Undang *a quo* memiliki nilai moral dan spiritual yang tinggi, yaitu bahwa kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat, dan pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang tertuang dalam Undang-Undang *a quo* selain mengandung makna upaya peningkatkan harkat dan martabat manusia, tetapi juga merupakan bagian dari upaya pembentukan karakter (*character building*) masyarakat yang siap untuk bersaing pada era kecanggihan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga ketersediaan rumah yang layak huni merupakan wahana pendidikan dan pengembangan kepribadian yang lebih responsif terhadap tuntutan jaman, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kewibawaan bangsa dalam pergaulan dunia. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang *a quo* secara langsung mengakomodasi kepentingan kelompok masyarakat yang paling lemah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman atau dalam istilah John Rawls disebut sebagai *least advantage group*; yaitu kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu indikator keadilan menurut Rawls adalah adanya distribusi *fairness* bagi kelompok yang paling lemah dalam komunitas. Oleh karena itu Undang-Undang *a quo* menempatkan kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bukan sekedar pemenuhan hak warga negara yang merujuk pada Pasal 27 ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan ayat (4) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menetapkan bahwa hak untuk mendapatkan tempat tinggal tidak lagi sekedar penghidupan yang layak saja, namun tempat tinggal dimaksud harus dikaitkan dengan aspek kesehatan baik sehat lahir, dan batin, maupun sehat sosial serta sehat lingkungan:

Dalam perspektif hak asasi manusia yang pada intinya bertumpu pada *to respect*, *to protect*, dan *to fulfill* terhadap HAM terutama upaya melindungi dan memenuhi hak-hak warga negara dan hak asasi manusia (*The Protector of The Citizen's Constitutional Rights dan The Protector of The Human Rights*), maka

Undang-Undang *a quo* secara substansial justru mengacu pada prinsip-prinsip hak asasi manusia tersebut sebagaimana yang diamanatkan oleh Pancasila sebagai dasar dan falsafah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan ayat (4) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Penjelasan Pemerintah mengenai Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- 1) Bahwa Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*". Ketentuan pasal *a quo* sebagai upaya untuk memperkuat visi pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui media rumah. Di samping itu, ketentuan *a quo* juga untuk menyesuaikan dengan standar WHO tentang rumah layak huni yang sehat. Ukuran yang dibuat adalah perkiraan rata-rata jumlah orang dalam satu keluarga (keluarga inti–*nuclear family*) yang diasumsikan beranggotakan 4 orang, yaitu: suami, istri, dengan dua orang anak dengan mobilitas perorang dalam rumah (9 meter). Ketentuan luas lantai rumah tunggal minimal 36 (tiga puluh enam) meter persegi di atas sekaligus mempertegas komitmen pemerintah dalam meningkatkan Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22/PERMEN/M/2008 yang meliputi rumah layak huni dan terjangkau, dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang memadai. Khusus untuk indikator rumah layak huni, ditetapkan kriteria adanya struktur yang lengkap berupa pondasi, dinding dan atap dengan pencahayaan yang cukup dan ventilasi udara yang cukup. Sedang cakupan dukungan prasarana, sarana, dan utilitas umum meliputi ketersediaan air minum, ketersediaan listrik, saluran *drainase*, pembuangan limbah/sanitasi dan pengolahan sampah. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai luas lantai rumah paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi merupakan penguatan standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat.

2) Bahwa secara filosofis kebutuhan terhadap rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban manusia. Perbaikan mutu perumahan yang diwujudkan melalui pembangunan nasional harus ditujukan untuk meningkatkan mutu kehidupan. Perbaikan tersebut bukan saja dalam pengertian kuantitatif, tetapi juga kualitatif dengan memungkinkan terselenggaranya perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya. Perumahan dan kawasan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina, serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan kawasan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri. Oleh karena itu, perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang memiliki kesadaran untuk selalu menjalin hubungan antar sesama manusia, lingkungan tempat tinggalnya dan senantiasa bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat serta lingkungan yang berjatidiri, mandiri, dan produktif.

Mengacu kepada hakekat bahwa keberadaan rumah akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan perumahan adalah merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri; maka penempatan masyarakat sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga harus dilakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hubungan ini, maka pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan

pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman demi terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan.

- 3) Bahwa dalam perspektif historis kebijakan pembangunan rumah dengan luas lantai 36 (tiga puluh enam) meter persegi telah berkembang sejak awal kemerdekaan Republik Indonesia. Hal ini dapat ditelaah bahwa pada awal pengakuan kedaulatan setelah usainya peroangan fisik, untuk pertama kali timbul prakarsa dari beberapa tokoh politik dan ahli-ahli untuk memikirkan masalah perumahan rakyat dengan menyelenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat pada tanggal 25-30 Agustus 1950 di Bandung. Kongres tersebut dihadiri oleh peserta dari enam puluh tiga Kabupaten dan Kotapraja, empat provinsi, wakil-wakil dari Jawatan Pekerjaan Umum, Utusan Organisasi Pemuda, Barisan Tani, Pengurus Parindra, dan tokoh-tokoh perorangan.

Keputusan-keputusan kongres tahun 1950 tersebut sangat sederhana, tetapi sangat mendasar bagi perkembangan bidang perumahan rakyat selanjutnya. Pokok-pokok keputusan kongres adalah sebagai berikut:

- a. Luas rumah induk 36 m² dengan dua kamar tidur;
- b. Luas rumah samping 17,5 m²;
- c. Tinggi langit-langit minimum 2,75 m;
- d. Lubang jendela dan lubang angin (ventilasi penghawaan) minimum 10% dari luas lantai.

Bahwa pada tahun 1956 Biro Perancang Negara merumuskan, "Garis-Garis Besar Rencana Pembangunan Lima Tahun 1956-1960", yang antara lain menyebutkan program Pemerintah di bidang perumahan dengan amat terbatas dan terutama meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Penyelidikan-penyelidikan mengenai teknik pembuatan rumah;
- b. Penyuluhan kepada rakyat mengenai hasil penyelidikan tersebut;

- c. Penyederhanaan prosedur-prosedur administratif serta pemberian fasilitas mengenai pembuatan rumah;
- d. Dorongan untuk memperbesar produksi bahan bangunan;
- e. Pengumpulan bahan-bahan keterangan mengenai hal perumahan.

Dalam hal pembiayaan perumahan antara lain juga dijelaskan bahwa tidak mungkin dibebankan kepada Pemerintah saja. Oleh karena itu, harus ada usaha bersama dari masyarakat untuk membangun perumahan dalam bentuk koperasi- perumahan, yayasan atau bentuk lain. Usaha semacam itu dapat memperoleh bantuan dan bimbingan dari Pemerintah, tetapi tidak boleh semata-mata menggantungkan diri dari Pemerintah.

Bahwa landasan kebijakan di bidang perumahan dalam orde baru ditandai secara politis dengan ketetapan MPRS yang secara singkat menyebutkan "supaya diintensipkan pembangunan perumahan rakyat sehat". Pada masa ini, program perumahan telah termasuk kedalam Pelita-I yang menjadi salah satu sektor dari 17 sektor pengendalian operasional pembangunan lima tahun.

Dengan Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 1969 perumahan menjadi sektor 0/Papan yang diketuai oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik, dengan anggota-anggotanya terdiri dari Departemen Keuangan, Bank Indonesia, Departemen Dalam Negeri, Departemen Perindustrian, Departemen Pertanian, Departemen Perhubungan, Departemen Tenaga Kerja, Departemen Sosial, Departemen Kesehatan, Departemen Pertahanan dan Keamanan, Departemen Penerangan, dan Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia. Hal yang menonjol dari sektor 0 tersebut adalah, untuk pertama kalinya perumahan dikaitkan dengan penanaman modal asing (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967) dan penanaman modal dalam negeri (Undang-Undang Nomor 6 tahun 1968), di mana bidang perumahan murah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah termasuk bidang usaha yang diprioritaskan, untuk menunjang semangat program tersebut maka dikeluarkan Surat Kesepakatan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dan Menteri Keuangan, tanggal 2 Juni 1973. Dalam kesepakatan bersama sebagaimana dimaksud ditetapkan persyaratan rumah murah yang dapat ditunjang dengan fasilitas-fasilitas lingkungan. Model rumah dalam surat kesepakatan bersama tersebut yaitu, rumah dengan luas

minimum 45 M² dan mempunyai dua kamar tidur. Dalam rangka pelaksanaan undang-undang penanaman modal dalam negeri, di bidang perumahan dikeluarkan Surat Keputusan Bersama Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Nomor 28 Tahun 1974 tentang Pedoman Penanaman Modal Bidang Pembangunan Perumahan Beserta Fasilitasnya, yang antara lain menetapkan jumlah perbandingan rumah mewah, menengah, dan sederhana yaitu 1:3:6, sedangkan luas lantai rumah sederhana maksimum 70 M².

Bahwa pada periode pembangunan tahun 1976, tahun 1980, tahun 1985, dan tahun 1990 terdapat peningkatan persentase luas rumah (*table*)

Nomor	Kurun Waktu	Persentase Rumah dengan Luas Lantai 30 M ² -48M ²
1	1976	30,26%
2	1980	28,33%
3	1985	27,00%
4	1990	31,6%

Data yang terangkum di atas, terdapat peningkatan pada tahun 1990-an terhadap rumah dengan luasan lantai lebih dari 30 m², hal ini dikarenakan lahan di perkotaan semakin mahal di samping trend kecenderungan kebutuhan terhadap rumah dengan luas lantai lebih dari 30 m² terus meningkat. Hal ini juga terlihat dari data yang dikeluarkan oleh Biro Pusat Statistik menunjukkan bahwa perkembangan hasil pembangunan perumahan dan permukiman dalam kurun waktu tahun 1969 sampai dengan 1995 (PJP I) untuk parameter persentase rumah dengan luas lantai 30m² sampai dengan 49m², pada tahun 1971 adalah sebesar 31,9% dan pada tahun 1992 adalah sebesar 33,4%.

- 4) Bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, di samping kebutuhan dasar atas sandang dan pangan, selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam, cuaca dan lain-lain, juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian nilai-nilai budaya dan pembentukan jati diri masyarakat atau bangsa. Secara sosiologis rumah dilihat sebagai tempat suatu keluarga membentuk jati diri keluarga, dengan adanya rumah, keluarga mempunyai kebanggaan dan mempunyai jati diri. Berangkat dari keadaan itu dapat diharapkan suatu keluarga menjadi

keluarga yang lebih sejahtera. Dalam pandangan sosiologis oleh karenanya rumah dan lingkungan seringkali dianggap dapat memberikan citra pada pemiliknya. Bertempat tinggal di perumahan yang tertata dan mahal dapat menunjukkan status sosial tertentu. Persoalan perumahan dan kawasan permukiman muncul dan akan bertambah buruk dapat disebabkan oleh beberapa faktor, namun alasan yang paling mendasar adalah bahwa perumahan diproduksi, dibiayai, dimiliki, dijalankan, dan dijual dengan tujuan untuk melayani kepentingan modal privat. Adanya rumah sebagai komoditas sektor privat menyebabkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman akan didominasi oleh *stakeholder* yang menggunakan berbagai cara dalam mengolah perumahan sebagai komoditas utamanya untuk meraih keuntungan. Para *stakeholder* tersebut mencakup pengembang real estate, kontraktor, produsen bahan bangunan, dan penyedia perumahan lain seperti pemberi kredit rumah, investor, spekulan, tuan tanah, dan pemilik rumah itu sendiri.

Konsekuensi yang harus ditanggung oleh konsumen antara lain tingginya biaya yang harus dikeluarkan untuk memiliki atau menempati rumah. Secara praktis, konsep yang sudah berkembang sebagai asas pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang secara prinsip bertujuan memberdayakan komponen sosial masyarakat, usaha dan ekonomi, serta lingkungan, tetap dapat ditumbuh kembangkan sebagai pendekatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan di tingkat lokal. Pendekatan ini dilakukan dengan memadukan kegiatan-kegiatan penyiapan dan pemberdayaan masyarakat, serta kegiatan pemberdayaan usaha ekonomi komunitas dengan pendayagunaan prasarana dan sarana dasar perumahan dan kawasan permukiman sebagai satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan.

- 5) Bahwa dalam perspektif yuridis, dengan merujuk Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan, "*Setiap prang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*", maka pengaturan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan merupakan upaya pemerintah dalam penyediaan rumah tinggal bukan sekedar hanya memenuhi standard fisik bangunan melainkan juga harus bisa dijadikan sarana untuk interaksi

anggota keluarga, sehingga tercipta suasana yang sehat lahir, batin, sosial dan lingkungan. Dalam perpektif teknis, maka rumah tinggal/hunian dengan standar minimal luas 36 (tiga puluh enam) meter persegi dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Gedung Negara mencantumkan standar luas rumah negara untuk golongan I dan golongan II sebesar 36 m², dengan luas kaveling 100 m² .(bukti T-1)
- b. Lampiran I: Pedoman Umum Rumah Sederhana Sehat Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), ketentuan rumah sederhana sehat harus memenuhi kebutuhan minimal ruang per orang adalah 9 m².(bukti T-2)
- c. Apabila dikaitkan dengan keluarga ideal (*nuclear family*) yang menjadi program Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana yaitu, "2 anak lebih baik" diasumsikan satu keluarga berjumlah 4 (empat) orang, maka kebutuhan minimal 1 keluarga adalah 9 m² x 4 = 36 m².
- d. Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, penentuan luas minimum rata-rata didasarkan pada faktor kehidupan manusia, faktor alam dan peraturan bangunan.
- e. Menurut ketentuan SNI tersebut, maka kebutuhan luas minimum hunian untuk orang dewasa adalah 9,6 m² dan kebutuhan luas minimum untuk anak-anak adalah 4,8 m² . Jika diasumsikan 1 keluarga terdiri dari 2 orang dewasa dan 2 orang anak, maka total luas minimum adalah 28,8 m². Akan tetapi perlu diingat di dalam pengaturan SNI kebutuhan luas minimum tidak cukup dengan kebutuhan luas minimum orang dewasa dan anak-anak yakni 28,8 m² tetapi harus ditambah dengan luas lantai pelayanan yaitu 50% dari total luas lantai minimum penghuni rumah, jadi total kebutuhan luas minimum rumah adalah 28,8 m² + (50% x 28,8 m²), sehingga total luas lantai bagi 1 keluarga dengan 2 (dua) orang dewasa dan 2 (dua) anak adalah 43,2 m².(Bukti T-3)
- f. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 829/Menkes/SKNI/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal adalah sebagai berikut:

1) Bahan Bangunan

- (a) Tidak terbuat dari bahan yang dapat melepaskan zat-zat yang dapat membahayakan kesehatan, antara lain sebagai berikut:
 - (1) Debu Total tidak lebih dari 150 $\mu\text{g m}^{-3}$
 - (2) Asbes babas tidak melebihi 0,5 fiber/ $\text{m}^3/4\text{jam}$
 - (3) Timah hitam tidak melebihi 300 mg/kg
- (b) Tidak terbuat dari bahan yang dapat menjadi tumbuh dan berkembangnya mikroorganisme patogen.

2) Komponen dan penataan ruang rumah

Komponen rumah harus memenuhi persyaratan fisik dan biologis sebagai berikut:

- (a) Lantai kedap air dan mudah dibersihkan
- (b) Dinding:
 - (1) Di ruang tidur, ruang keluarga dilengkapi dengan sarana ventilasi untuk pengaturan sirkulasi udara
 - (2) Di kamar mandi dan tempat cuci harus kedap air dan mudah dibersihkan
- (c) Langit-langit harus mudah dibersihkan dan tidak rawan kecelakaan
- (d) Bubungan rumah yang memiliki tinggi 10 meter atau lebih harus dilengkapi dengan penangkal petir.
- (e) Ruang di dalam rumah harus ditata agar berfungsi sebagai ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, ruang tidur, ruang dapur, ruang mandi dan ruang bermain anak.
- (f) Ruang dapur harus dilengkapi dengan sarana pembuangan asap.

3) Pencahayaan

Pencahayaan alam atau buatan langsung atau tidak langsung dapat menerangi seluruh bagian ruangan minimal intensitasnya 60 lux dan tidak menyilaukan.

4) Kualitas Udara

Kualitas udara di dalam rumah tidak melebihi ketentuan sebagai berikut:

- (a) Suhu udara nyaman berkisar antara 18°C sampai 30°C;
- (b) Kelembaban udara berkisar antara 40% sampai 70%;
- (c) Konsentrasi gas.SO₂ tidak melebihi 0,10 ppm/24 jam;
- (d) Pertukaran udara;

- (e) Konsentrasi gas CO tidak melebihi 100 ppm/8jam;
- (f) Konsentrasi gas formaldehide tidak melebihi 120 mg/m³.

5) Ventilasi

Luas penghawaan atau ventilasi alamiah yang permanen minimal 10% dari luas lantai.

6) Binatang penular penyakit

Tidak ada tikus bersarang di rumah.

7) Air

- (a) Tersedia air bersih dengan kapasitas minimal 60 lt/hari/orang
- (b) Kualitas air harus memenuhi persyaratan kesehatan air bersih dan air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan - yang berlaku.

8) Tersedianya sarana penyimpanan makanan yang aman dan higienis

9) Limbah

- (a) Limbah cair berasal dari rumah, tidak mencemari sumber air, tidak menimbulkan bau dan tidak mencemari permukaan tanah.
- (b) Limbah padat harus dikelola agar tidak menimbulkan bau, tidak menyebabkan pencemaran terhadap permukaan tanah dan air tanah.

10) Kepadatan hunian ruang tidur

Luas ruang tidur minimal 8 m² dan tidak dianjurkan digunakan lebih dari dua orang tidur dalam satu ruang tidur, kecuali anak di bawah umur 5 tahun.

Bila dikaji lebih lanjut maka sudah sewajarnya seluruh lapisan masyarakat menempati rumah yang sehat dan layak huni. Rumah tidak cukup hanya sebagai tempat tinggal dan berlindung dari panas cuaca dan hujan, rumah harus mempunyai fungsi sebagai:

- (a) Mencegah terjadinya penyakit
- (b) Mencegah terjadinya kecelakaan
- (c) Aman dan nyaman bagi penghuninya
- (d) Penurunan ketegangan jiwa dan sosial

Terkait dengan landasan yuridis dari ketentuan hukum internasional antara lain diatur dalam ketentuan:

- 1) Bahwa pengaturan minimal luas lantai rumah 36 (tiga puluh enam) meter persegi dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan internasional seperti *World Health Organization* (WHO) tahun 1989 tentang *Health Principles of Housing* yang menyatakan bahwa salah satu prinsip rumah sehat antara lain adanya perlindungan terhadap penyakit menular, keracunan dan penyakit kronis. Untuk memenuhi hal tersebut berdasarkan penelitian yang dikeluarkan oleh *Alberta - Health and Wellness* dari Inggris pada tahun 1999 tentang Standard Minimum Rumah Sehat, mengenai luas lantai untuk kamar tidur pada rumah yang sehat adalah tidak boleh kurang dari 9,5 m² (bukti T-4).
- 2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (ICESCR) (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya), menekankan pada pengakuan terhadap hak semua orang atas standar hidup yang memadai, termasuk jaminan untuk kesehatan dan kesejahteraan; (bukti T-5)
- 3) Kewajiban Negara untuk memenuhi hak atas standar hidup yang memadai tersebut dijamin dalam Pasal 2 ayat (1) ICESCR, yaitu:
- 4) "*Each State Party to the present Covenant undertakes to take steps, individually and through international assistance and cooperation, especially economic and technical, to the maximum of its available resources, with a view to achieving progressively the full realization of the rights recognized in the present Covenant by all appropriate means, including particularly the adoption of legislative measures*".
 ("Setiap negara pihak pada kovenan ini, berjanji untuk mengambil langkah-langkah, baik secara individual maupun melalui bantuan dan kerjasama internasional, khususnya dibidang ekonomi dan teknis sepanjang tersedia sumber dayanya, untuk secara progresif mencapai perwujudan penuh dari hak-hak yang diakui oleh Kovenan ini dengan cara-cara yang sesuai, termasuk dengan pengambilan langkah-langkah legislatif.") (bukti T-6)
- 6) *Universal Declaration of Human Rights* (Piagam Hak Asasi Manusia), Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa "*Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut*

atau keadaan lainnya yang mengakibatkannya kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya". (bukti T-7)

- 7) Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya dalam General Comment Nomor 4 mengenai *Right to Adequate Housing* (hak atas rumah yang layak) yang dikeluarkan pada tanggal 13 Desember 1991 oleh *Committee on Economic, Social and Cultural Rights*, pada angka 7 menyatakan bahwa rumah yang layak adalah adanya kelayakan atas luas ruangan, keamanan, pencahayaan/penerangan, ventilasi, infrastruktur dan kelayakan jarak antara rumah dengan tempat bekerja serta semua fasilitas dasar dapat dipenuhi dengan biaya yang terjangkau. (bukti T-8)
- 8) Sebagai bahan perbandingan, di negara Malaysia baik untuk rumah susun sederhana maupun rumah tapak, harus memiliki minimal 3 (tiga) kamar tidur, lengkap dengan ruang dapur, ruang keluarga, dan kamar mandi, dengan luas lantai minimal 60 m² (Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 Bahagian III Nomor 42) (bukti T-9).
- 9) Menurut *Guidelines for Healthy Housing World Health Organization Copenhagen 1988*, luas lantai minimum 56,5 m² dengan 2 kamar untuk jumlah anggota keluarga 4 orang. Sedangkan standar ruang gerak menurut *Guidelines for Healthy Housing World Health Organization Copenhagen 1988* ruang gerak minimum adalah seluas 51 m² dengan 2 kamar untuk keluarga dengan 4 orang anggota keluarga. (bukti T-10)
- 10) Dapat dijadikan bahan pertimbangan, bahwa luas lantai rata-rata setiap unit rumah di beberapa negara sebagaimana data di bawah ini:

Negara	Luas (m ²)
Australia	214.6
Amerika Serikat	201.5
Selandia Baru	196.2
Denmark	137.0
Yunani	126.4
Belgia	119.0
Belanda	115.5
Perancis	112.5
Jarman	109.2
Luksemburg	104.1
Spanyol	.96.6
Austria	96.0

Irlandia	87.7
Finlandia	87.1
Swedia	83.0
Portugal	82.2
Italia	81.5
Inggris	76.0

Bahwa dalam perspektif kepadatan, maka kebijakan luas lantai minimal 36 (tiga puluh enam) meter persegi yang tertuang dalam Undang-Undang *a quo* memiliki korelasi yang signifikan dengan teori kepadatan. Secara teoritis kepadatan merupakan hasil bagi jumlah objek terhadap luas daerah. Satuan yang digunakan adalah satuan/luas daerah, misalnya, buah/m². Beberapa pengertian tentang kepadatan yang memiliki keterkaitan dengan kebijakan ivasa lantai rumah minimal 36 (tiga puluh enam) meter persegi dapat diikuti pendapat beberapa ahli, antara lain:

- a. Kepadatan menurut Sundstorm (dalam Wrightsman & Deaux, 1981), yaitu sejumlah manusia dalam setiap unit ruangan.
- b. Sejumlah individu yang berada di suatu ruang atau wilayah tertentu dan lebih bersifat fisik (Hoalan, 1982; Heimstra dan McFaring, 1978; Stoklos dalam Schmidt dan Keating 1978).
- c. Suatu keadaan akan dikatakan semakin padat bila jumlah manusia pada suatu batas ruang tertentu semakin banyak dibandingkan dengan luas ruangnya (Sarwono, 1992).

Kepadatan dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori. Menurut pendapat Hoalan (1982) kepadatan digolongkan ke dalam dua kategori, yaitu:

- a. Kepadatan spasial (*spatial density*), terjadi bila besar atau luas ruangan diubah menjadi lebih kecil atau sempit sedangkan jumlah individu tetap.
- b. Kepadatan Sosial (*social density*), terjadi bila jumlah individu ditambah tanpa diiringi dengan penambahan besar atau luas ruangan sehingga didapatkan kepadatan meningkat sejalan dengan bertambahnya individu.

Selanjutnya menurut pendapat Altman (1975) kepadatan dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Kepadatan dalam (*inside density*), yaitu sejumlah individu yang berada dalam suatu ruang atau tempat tinggal seperti kepadatan di dalam rumah dan kamar.

- b. Kepadatan luar (*outside density*), yaitu sejumlah individu yang berada pada suatu wilayah tertentu, seperti jumlah penduduk yang bermukim di suatu wilayah permukiman.

Dalam penelitiannya Jain (1987) menyatakan bahwa setiap wilayah permukiman memiliki tingkat kepadatan yang berbeda dengan jumlah unit rumah tinggal pada setiap struktur hunian, dan struktur hunian pada setiap wilayah permukiman, sehingga suatu wilayah permukiman dapat dikatakan mempunyai kepadatan tinggi dan kepadatan rendah. Demikian pula Taylor (dalam Guilford :1982) berpendapat bahwa lingkungan sekitar dapat merupakan sumber yang penting dalam mempengaruhi sikap, perilaku dan keadaan internal individu disuatu tempat tinggal. Rumah dan lingkungan yang memiliki situasi dan kondisi baik dan nyaman seperti memiliki ruang yang cukup untuk kegiatan pribadi, akan memberikan kepuasan psikis pada individu yang menempatnya. Schorr (dalam Ittelson, 1974) mempercayai bahwa macam dan kualitas permukiman dapat memberikan pengaruh penting terhadap persepsi did penghuninya, stress dan kesehatan fisik, sehingga kondisi permukiman ini tampaknya berpengaruh pada perilaku dan sikap-sikap orang yang tinggal disana (ittleson, 1974).

Bahwa Penelitian Valins dan Baum (dalam Heimstra dan McFarling, 1978), menunjukkan adanya hubungan yang erat antara kepadatan dengan interaksi sosial mahasiswa yang tinggal di tempat padat cenderung menghindari kontak sosial dengan orang lain. Penelitian yang diadakan Karlin dkk (dalam Sears dkk, 1994) mencoba membandingkan mahasiswa yang tinggal berdua dalam satu kamar dengan mahasiswa yang tinggal bertiga dalam satu kamar (kamar dirancang untuk dua orang). Ternyata mahasiswa yang tinggal bertiga melaporkan adanya stress dan kekecewaan, yang secara nyata lebih besar daripada mahasiswa yang .tinggal berdua, selain itu mereka yang tinggal bertiga juga lebih rendah. prestasi belajarnya. Rumah dengan leas lantai yang sempit dan terbatas bila dihuni dengan jumlah individu yang besar umumnya akan menimbulkan pengaruh negatif pada penghuninya (Jain, 1987). Hal ini terjadi karena dalam rumah tinggal yang terbatas umumnya individu tidak memiliki ruang atau tempat yang dapat dipakai untuk kegiatan pribadi. Keterbatasan ruang memungkinkan individu menjadi terhambat untuk. memperoleh keleluasaan. Keadaan tersebut pada akhirnya menimbulkan rasa sesak pada individu penghuni rumah tinggal tersebut.

Bahwa, kepadatan tinggi merupakan *stressor* lingkungan yang dapat menimbulkan kesesakan bagi individu yang berada di dalamnya (Holahan,1982). Stressor lingkungan menurut Stokols (dalam Brigham, 1991), merupakan salah satu aspek lingkungan yang dapat menyebabkan stress, penyakit atau akibat-akibat negatif pada perilaku masyarakat. Menurut *Heimstra* dan *McFaring* (1978) kepadatan memberikan akibat bagi manusia baik secara fisik sosial maupun psikis. Akibat fisik yaitu reaksi fisik yang dirasakan individu seperti peningkatan detak jantung, tekanan darah dan penyakit fisik lain. Akibat sosial yang timbul antara lain adalah adanya masalah sosial yang terjadi dalam masyarakat seperti meningkatnya kriminalitas dan kenakalan remaja

Akibat psikis antara lain:

- Stress kepadatan tinggi menumbuhkan perasaan negatif, rasa camas, stress (Jain, 1987) dan perubahan suasana hati (Holahan, 1982).
- Menarik diri; kepadatan tinggi menyebabkan individu cenderung menarik diri dan kurang mau berinteraksi dengan lingkungan sosialnya (Heimstra dan McFaring, 1978; Holahan, 1982; Gifford, 1987).
- Perilaku menolong kepadatan tinggi menurunkan keinginan individu untuk menolong atau memberi bantuan pada orang lain yang membutuhkan, terutama orang yang tidak dikenal (Holahan, 1982; Fisher dkk, 1984).

Demikian pula Jain (1987) berpandangan bahwa banyaknya unit rumah tinggal di kawasan permukiman menyebabkan timbulnya permukiman padat menyebabkan perbandingan antara luas rumah yang didiami tidak sebanding dengan banyaknya penghuni. Jarak antara rumah tinggal dengan rumah tinggal lain yang berdekatan hanya dipisahkan oleh dinding rumah atau sekat dan berakibat penghuni dapat mendengar atau mengetahui kegiatan yang dilakukan penghuni rumah lain. Keadaan inilah yang dapat menyebabkan individu merasa sesak.

- 7) Bahwa dalam perspektif teologis, menurut ajaran agama Islam, rumah merupakan bagian penting dalam pendidikan dan pembinaan keluarga, sehingga keluarga dapat menjalankan fungsinya secara optimal. Rumah bukan sekedar menjadi tempat tinggal, tetapi rumah merupakan wahana penyemaian nilai-nilai dalam kerangka membentuk akhlaq mulia seluruh anggota keluarganya. Proses pembelajaran yang paling efektif adalah di rumah, karena

proses komunikasi yang efektif dapat dilakukan oleh seluruh anggota keluarga. Dalam Hadist Nabi Muhammad S.A.W menyatakan:

عن عمر و بن شعيب عن ابيه عن جده رضي الله عنه قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :
 مروا اولادكم بالصلاة وهم ابناء سبع سنين واضربوهم عليها وهم ابناء عشر وفرقوا بينهم
 في المضاجع
 « حدیث حسن رواه ابو داود باسناد حسن »

Suruhlah anak kalian mengerjakan shalat pada saat mereka berumur 7 tahun dan pukullah mereka ketika mereka meninggalkan shalat pada saat mereka berumur 10 tahun dan pisahkan tempat tidur mereka (H. R. Abu Daud)".

Inti dari hadist di atas adalah, perintah kepada setiap orang tua untuk mendidik anak-anak untuk pertama melaksanakan shalat dan kedua memisahkan tempat tidur mereka ketika berumur 10 (sepuluh) tahun. Semangat perintah tersebut adalah agar anak-anak tumbuh secara baik serta terhindar dari hal-hal yang tidak baik seperti penyimpangan akhlaq, penyimpangan seksual dan sebagainya. Konsep "baiti jannati" atau "rumahku surgaku" diterjemahkan kedalam rumah sebagai tempat yang memberikan rasa aman, nyaman, dan tenang bagi seluruh anggota keluarga. Selain itu, perlu diingat bahwa rumah adalah tempat dalam membina keluarga, persemaian budaya, mendidik akhlak, membina moral dan nilai-nilai agama sehingga tercipta keluarga sakinah, mawaddah dan warrahmah. Terkait dengan luas rumah 36 (tiga puluh enam) meter persegi yang diatur dalam Undang-Undang Perumahan tentu diharapkan dapat lebih memenuhi tuntutan ajaran agama untuk dapat menyediakan rumah dengan jumlah kamar yang dapat memenuhi terlaksananya perintah agama.

- 8) Bahwa sebagai bagian dari masyarakat Internasional yang turut menandatangani *Deklarasi Rio de Janeiro*, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements* (UNCHS Habitat). Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 maupun Deklarasi Habitat 11 bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia, hal ini telah pula ditekankan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan "*Setiap orang berhak*

hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Selanjutnya dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, dinyatakan bahwa, "*Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak*".

3. Keterkaitan Pasal 22 ayat (3) dengan Ketentuan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945

- 1) Bahwa Pemohon dalam permohonannya mengajukan pengujian atas Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun bunyi pasal *a quo* adalah sebagai berikut:

Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*"

Pemohon beranggapan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertentangan dengan Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan:

Pasal 28H ayat (1)

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"

Pasal 28H ayat (4)

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun"

Pasal 27 ayat (1)

"Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya."

Pasal 28D ayat (1)

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

- 2) Bahwa efektifitas keberlakuan suatu Undang-Undang sebagai kesatuan nilai yang hidup dalam masyarakat memiliki kekuatan memaksa, dan ditaati, ketika norma tersebut telah ditempatkan sebagai pernyataan kekehendak, baik pernyataan kehendak individu maupun pernyataan kehendak pembuat Undang-Undang. Pernyataan kehendak tersebut diwujudkan baik dalam bentuk suatu transaksi hukum maupun dalam suatu Undang-Undang yang didalamnya mengandung unsur perintah atau keharusan untuk ditaati (*validitas*) dan diterapkan (*efektifitas*). Oleh karena itu menurut Austin, hukum adalah; "*a rule laid down for the guidance of an intelligent being by an intelligent being having power over him*". Pada prinsipnya hukum positif memberikan penegasan bahwa, *pertama*, suatu tata hukum negara berlaku karena mendapatkan bentuk positifnya dari institusi kekuasaan; *kedua*, hukum semata-mata dilihat dari bentuk formal, sehingga bentuk hukum formal dipisahkan dari bentuk hukum material; dan *ketiga*, isi hukum diakui ada untuk dijadikan sumber rujukan dalam menentukan kebijakan publik atau tindakan hukum lainnya. Merujuk pendapat Austin, dapat digambarkan bahwa tingkat efektifitas suatu peraturan perundang-undangan dapat dilihat dan dikaji dari segi kewenangan yang timbul dan melekat pada setiap peraturan perundang-undangan. Kewenangan merupakan konsep kekuasaan tertentu yang timbul karena posisi atau kedudukan suatu organ kekuasaan tertentu yang diberikan oleh hukum atau biasa disebut kewenangan berdasar atas hukum. Berpijak dari konsep ini, maka setiap kewenangan yang timbul dari suatu peraturan perundang-undangan juga bersifat hierarkis, yaitu kewenangan untuk menjalankan peraturan, dan kewenangan untuk menjabarkan materi muatan peraturan lebih rinci dalam peraturan tertentu oleh organ yang ditunjuk oleh peraturan tersebut. Prinsip dasarnya adalah baik materi muatan maupun kewenangan yang timbul dan melekat pada setiap peraturan perundang-undangan terjadi keharmonian, sinkronisasi normatif secara vertikal dan saling menjelaskan.

Bahwa suatu norma merupakan bagian dari suatu sistem yang dinamis, jika norma tersebut telah dibuat menurut cara yang ditentukan oleh norma dasar. Hal ini menunjukkan bahwa suatu norma hukum itu *valid*, karena dibuat menurut cara yang ditentukan oleh suatu norma hukum lainnya, dan norma hukum lainnya adalah landasan *validitas* norma hukum tersebut. Hubungan antara norma hukum yang mengatur pembentukan norma lain dengan norma lainnya sebagai hubungan antara "*superordinasi*" dengan "subordinasi" atau "*superior* dengan *inferior norm*" yang menunjukkan level atau hierarki norma. Norma yang menentukan pembentukan norma lainnya adalah norma yang lebih tinggi derajatnya, begitu sebaliknya, norma yang dibentuk tersebut derajatnya lebih rendah. Dalam hubungan ini, maka hubungan antara norma yang lebih tinggi dengan norma di bawahnya merupakan hubungan hierarki norma. Konsekuensinya adalah, bahwa norma yang lebih rendah derajatnya tidak dibenarkan bertentangan dengan norma di atasnya. Dengan demikian, suatu kesatuan hukum merupakan rangkaian hubungan hierarkis antara norma-norma yang satu dengan lainnya secara hierarkis tidak boleh bertentangan. Hal ini menunjukkan bahwa setiap norma hukum memiliki unsur paksa, baik pada sisi pentaatan, maupun sisi penerapannya, dan untuk ini diperkenalkan unsur sanksi. Makna validitas norma hukum adalah bahwa setiap materi muatan norma hukum memiliki daya ikat dan paksa bagi subjek hukum tertentu dalam melakukan setiap perbuatan hukum. Sedangkan efektifitas norma hukum, berarti segi penerapan materi muatan hukum oleh organ yang memiliki otoritas untuk menerapkan suatu norma hukum.

- 3) Bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan merupakan derivasi dari ketentuan Pasal 28H ayat (1), dan ayat (4) Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, sehingga secara hierarkis bersesuaian dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1), dan ayat (4) Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 baik landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis. Sebagaimana diuraikan di atas bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan Rakyat mengatur tentang kelayakan sebuah hunian dengan memberikan standard minimal dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum, menjamin aspek kesehatan, sosial, lingkungan dan keseimbangan ruang gerak anggota penghuni dalam melakukan interaksi personal dan sosial. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 28H ayat (1) UUD

1945 yang menegaskan bahwa, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Ketentuan ini mengandung perintah bahwa hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat dan pelayanan kesehatan merupakan hak dasar yang harus diperhatikan dan dipenuhi oleh negara (*to respect and to fulfill of of the citizen's constitutional rights dan The the Human Rights*). Hal ini mengindikasikan bahwa kebijakan publik di bidang perumahan harus merujuk pada aspek jaminan terhadap kesejahteraan lahir dan batin serta lingkungan baik fisik dan sosial yang sehat. Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan justru diarahkan pada upaya untuk meningkatkan harkat dan martabat, tata kehidupan serta kesejahteraan rakyat, serta lingkungan sosial yang kondusif bagi pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Hal ini berarti kebijakan publik di bidang perumahan bukan sekedar pemenuhan hak asasi di bidang tempat tinggal secara fisik saja dengan mengabaikan aspek kesejahteraan dan kesehatan serta lingkungan yang sehat, melainkan rumah atau tempat tinggal tersebut harus dikaitkan secara langsung (*inheren*) dengan aspek kesejahteraan, kesehatan, dan lingkungan sebagaimana yang disyaratkan oleh standar minimal pelayanan di bidang perumahan baik nasional maupun internasional sebagaimana yang diuraikan di atas. Demikian pula jika Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan Rakyat dikaitkan dengan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa, "*Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya*", maka dapat dijelaskan ketentuan *a quo* tidak terdapat indikasi diskriminasi dan marginalisasi terhadap sebagian masyarakat. Ketentuan *a quo* memberikan kedudukan dan peluang yang sama kepada semua orang (*people*) dan warga (*citizen*) untuk mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal dalam rangka membina dan mengembangkan hak asasinya dalam berkeluarga, bermasyarakat dan bernegara. Oleh karena itu, ketentuan *a quo* tidak terdapat unsur sedikitpun bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945. Demikian pula apabila ketentuan *a quo* dikaitkan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945

yang menegaskan bahwa, "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*", maka dapat dijelaskan bahwa justru sebaliknya ketentuan *a quo* memberikan kepastian hukum yang adil dan tidak terdapat unsur diskriminasi dan marjinalisasi sebagian masyarakat terutama masyarakat pengguna langsung. Tidak terdapat kerugian konstitusional bagi masyarakat sebagai pengguna langsung rumah tinggal (*steakholder*). Ketentuan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 sejatinya melarang kepada semua pihak baik warga negara maupun negara untuk bersikap diskriminatif dan marjinalisasi terhadap sebagian anggota masyarakat dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan demikian ketentuan *a quo* bersesuaian dengan ketentuan Pasal 28D ayat (4) UUD 1945.

IV. Kesimpulan

Pemerintah berkeyakinan bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan tidak sedikitpun mengandung unsur merugikan secara konstitusional bagi anggota masyarakat Indonesia karena ketentuan *a quo* bersesuaian secara vertikal dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Pemerintah justru bertekad bahwa implementasi ketentuan *a quo* akan mendorong percepatan pengaturan dan penataan perumahan berwawasan lingkungan yang sehat, termasuk kebijakan terkait dengan luas lantai minimum 36 m² dipandang dari sudut kesehatan lebih memenuhi persyaratan kesehatan bagi penghuninya antara lain ruang gerak, pencahayaan, dan penghawaan. Dilihat dari perspektif sosiologis dan filosofis bahwa luas lantai minimum 36 m² lebih memenuhi harapan untuk dapat membentuk jati diri keluarga; watak, serta kepribadian bangsa. Bahkan dipandang dari sudut teologis, bahwa dengan luas lantai minimum 36 m² dengan spesifikasi 2 kamar tidur, ruang tamu dan dapur serta kamar mandi lebih dapat memenuhi anjuran agama, karena ajaran agama menganjurkan bahwa kamar tidur untuk anak dan orang tua harus terpisah bahkan jika memiliki anak berlainan jenis kelamin kamar tidurnya harus dipisah. Ketentuan *a quo* jika dikaitkan dengan pengaturan internasional tentang luas minimal hunian, maka pengaturan di Indonesia (luas lantai rumah 36 (tiga puluh enam meter persegi) masih jauh di bawah standar internasional.

Keterangan yang disampaikan sudah jelas, sehingga apa yang disampaikan oleh para Pemohon tidak terbukti terdapat kerugian konstitusional. Namun demikian

Pemerintah Indonesia berusaha secara bertahap untuk dapat memenuhi standar internasional untuk pengaturan minimal rumah.

V. Petitum

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Pemerintah memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutus permohonan pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*);
2. Menolak permohonan pengujian Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan permohonan pengujian Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menerima keterangan Pemerintah secara keseluruhan;
4. Menyatakan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

[2.4] Menimbang bahwa untuk membuktikan keterangannya, Pemerintah telah menyerahkan bukti tertulis yang diberi tanda Bukti Pem-1 sampai dengan Bukti Pem-8, dan Bukti Pem-10 sebagai berikut:

1. Bukti Pem-1 : Fotokopi Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Gedung Negara;
2. Bukti Pem-2 : Fotokopi Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
3. Bukti Pem-3 : Fotokopi SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Di Perkotaan;
4. Bukti Pem-4 : Fotokopi *Minimum Housing And Health Standards*;
5. Bukti Pem-5 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (ICESCR) atau Kovenan Internasional

tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya;

6. Bukti Pem-6 : Fotokopi *International Covenant On Economic, Social And Cultural Rights*;
7. Bukti Pem-7 : Fotokopi *Universal Declaration Of Human Rights*;
8. Bukti Pem-8 : Fotokopi *The Right To Adequate Housing* [art. 11 (1)] :13/12/1991. CESCR General Comment 4. (General Comments);
9. Bukti Pem-10 : Fotokopi *Guidelines For Healthy Housing*;

Selain itu, Pemerintah mengajukan 4 (empat) orang ahli dan 6 (enam) orang saksi yang didengar keterangannya di depan persidangan pada tanggal 17 April 2012 dan tanggal 25 April 2012 yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Ahli Pemerintah

1. H. Hasanuddin AF

Bahwa ahli menyampaikan keterangan dari sudut pandang ajaran Islam, sudah barang tentu tidak berbicara dari sisi ekonomi, kemampuan daya beli masyarakat, dan lain-lain.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman [Pasal 22 ayat (3) dalam perspektif Islam] salah satu kaidah fikih terkait dengan tugas dan kewajiban pemerintah yaitu menyatakan *tasaruful innamalariah manutun bil maslaha* [Sic!] yang artinya segala tindakan dan kebijakan penguasa terhadap rakyatnya harus mengacu pada kemaslahatan rakyatnya. Indikator maslahat adalah memberikan manfaat dan menghindarkan mudarat. Fakta menunjukkan bahwa mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim karena itu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman harus memperhatikan rumah yang islami.

Apa arti rumah yang islami? tentunya adalah rumah yang mensejahterakan para penghuninya, yang memberikan manfaat dan tidak menimbulkan mudarat bagi para penghuninya. Seperti apa rumah yang memberikan manfaat bagi para penghuninya? tentu adalah rumah yang layak huni, aman, nyaman, sehat, harmonis, dan prospektif. Rumah yang menimbulkan mudarat bagi penghuninya, sudah barang tentu adalah rumah yang tidak layak huni, tidak aman, tidak nyaman, tidak sehat, tidak harmonis, dan tidak prospektif.

Mengenai rumah yang prospektif seperti apa? Tipe rumah yang prospektif adalah rumah yang memperhatikan kondisi para penghuninya sudah barang tentu. Ada rumah yang kondisinya adalah dihuni oleh sendiri, tetapi ke depan bagaimana jika sudah bersuami atau sudah beristri, bagaimana pula jika sudah punya anak, minimal dua.

Tipe rumah yang prospektif adalah, yang **pertama**, rumah yang dihuni oleh suami istri. Islam mengajarkan bila terjadi ketidakharmonisan antara suami istri yang penyebabnya datang dari pihak istri, dalam istilah *fikihnya nusyuz*, pihak suami diperintahkan untuk pisah ranjang atau pisah tempat tidur dengan istrinya. Manakala nasihat yang diberikan suami tidak diindahkan oleh istrinya. Bagaimana bisa pisah ranjang, tempat tidur jika tipe rumahnya adalah di bawah 36. Firman Allah SWT, *wallatitahofuna nuzanhuna faizduhuna wahjuruhunafilmodoji*, “Wanita-wanita yang kamu khawatirkan *nusyuznya*, maka nasihatilah mereka dan pisahkan mereka di tempat tidur mereka.” Ayat ini mengisyaratkan bahwa tipe rumah yang penghuninya suami istri, minimal harus memiliki dua kamar tidur, alias tipe rumah paling sedikit ukuran 36 m².

Yang **kedua**, rumah suami istri yang telah memiliki anak. Islam mengajarkan bahwa bila anak telah mencapai usia 7 tahun apa lagi bila satu laki-laki dan satu perempuan maka orang tua diperintahkan untuk memisahkan tempat tidur mereka. Dalam kondisi seperti ini, tipe rumah yang penghuninya suami istri plus 2 anak minimal harus memiliki tiga kamar tidur, alias tipe rumah paling sedikit 45 m².

Di samping itu Islam mengajarkan pada orang tua untuk mendidik anaknya sedini mungkin terutama menyangkut pendidikan agamanya, Nabi SAW mengajarkan agar orang tua memerintahkan anak yang telah mencapai usia 7 tahun untuk melaksanakan salat wajib yang lima waktu. Hadist Nabi ini mengisyaratkan seyogyanya rumah orang Muslim harus memiliki satu kamar khusus ruang salat, ini berarti tipe rumah yang penghuninya suami istri plus minimal 2 anak harus memiliki 3 kamar tidur plus 1 kamar khusus ruang salat alias tipe rumah paling sedikit ukuran 50 m².

Sabda Rasulullah SAW, “*Muruauladakum bissolah idzabalagun wadlibuhum alaiha idzabalagun ashron wafarikubainahum filmadozhi*,” [Sic!] yang artinya, suruhlah anak-anak kalian untuk melaksanakan salat jika telah berusia 7 tahun, dan jika telah berusia 10 tahun suruh mereka lebih keras lagi,

dan pisahkan lah mereka dari tempat tidur mereka, Hadis Riwayat Ahmad, Abu Daud dan Al-Hakim.

Ketentuan-ketentuan di atas yaitu harus adanya kamar untuk pisah ranjang dengan istri, harus adanya kamar terpisah buat anak-anak, dan harus adanya kamar khusus ruang salat merupakan kesimpulan hukum dari kaidah ushul yang menyatakan, "*Al amru bi saiyi amrun bi wasaili*," [Sic!] artinya, perintah untuk melaksanakan sesuatu berarti memerintahkan pula segala *wasilahnya* atau segala perantara atau media yang memungkinkan terlaksananya perintah tersebut.

Kesimpulan

1. Tipe rumah yang prospektif dalam perspektif Islam adalah rumah yang memiliki ukuran minimal 50m².
2. Ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman masih di bawah standar minimal tipe rumah yang prospektif menurut pandangan Islam.

2. Aca Sugandhy

Bahwa menurut ahli, Pemohon menyatakan kerugian sebenarnya tidak mengenai kerugian atas ketentuan yang dimohonkan diuji, karena pengaturan dan ketentuan *a quo* justru merupakan amanat UUD 1945 khususnya Pasal 28H ayat (1) yang merupakan tanggungjawab kepada negara, bukan hanya pada pemerintah. Negara adalah tanggungjawab Pemerintah, termasuk masyarakat dan para pengembang. Untuk melindungi segenap bangsa Indonesia agar masyarakat mampu bertempat tinggal, tetapi bukan hanya sekedar tempat tinggal tetapi tempat tinggal yang layak huni, terjangkau, di dalam lingkungan yang sehat, amanah, harmonis.

Jadi harus mengikat karena dalam penglihatan dan pengalaman ahli jika tidak mengikat secara hukum dan berjangka panjang guna menjamin terselenggaranya rumah yang layak huni. Sebetulnya pada awal 1950-an kita baru merdeka. *Founding father*, penguasa kita yang pertama telah mengadakan kongres perumahan. Itu syarat minimal untuk membangun rumah layak huni adalah minimal 45m² sampai 50m² untuk satu kepala keluarga dengan hunian 5 jiwa yang kemudian karena pertimbangan ekonomi saja, dengan mengorbankan pertimbangan teknis yang sebetulnya menjadi tidak layak huni, secara sadar telah mengembangkan tipe 18, tipe 21, dan tipe 27, meskipun sebagai rumah

tumbuh, tetapi kenyataan dihuni banyak yang 5 jiwa atau lebih, sudah mendekati kepada standar perkapitanya bisa-bisa menjadi dua atau tiga meter persegi, itu menjadi tinggal di kuburan?

Bahwa tipe yang waktu itu dikembangkan terkenal dengan nama RSS atau akhirnya populer di masyarakat itu menjadi rumah sangat sederhana dan susah segala-galanya dan akhirnya untuk memenuhi supaya layak huni dia mengembangkan luasan itu sendiri dan menjadi tambal sulam karena biasanya bahan bangunan sudah tidak ada lagi sejak dibangun semula karena pabriknya sudah tutup. Atau juga malahan ukurannya karena itu juga masalah tidak standar, genting, keramik, ubah-ubah terus, dan itu mestinya juga harusnya ada kajian-kajian dalam rangka bagaimana menurunkan harga bangunan rumah itu dengan ukuran-ukuran yang standar dan bahan bangunan yang setempat.

Kemudian dalam perkembangannya akhirnya mencoba melihat secara sosial, terjangkau, dan layak huni. Maka dari RSSS itu menjadi rumah sederhana sehat, sederhana tetapi sehat dalam arti perkapita 9m².

Bahwa yang terakhir ahli tahu dari sudut sosial akhirnya. Jika sederhana sehat maka itu tidak sejahtera, maka jadi rumah sejahtera, tapak, dan rusun. Tetapi sebetulnya operasionalnya apapun namanya secara hukum harus mengikat. Jadi tidak setuju adanya angka yang mengikat. Tetapi dari pengalaman kita menjadi terombang-ambing, menterjemahkan layak huni dan sejahtera dan terjangkau itu. Padahal secara teknis dari sudut agama dan sebagainya memang minimal perkapita itu harus sembilan atau sepuluh meter persegi. Jadi 36 meter persegi itu adalah minimal, jika belum mencapai harus mencapai itu, jika yang lebih silakan berdasarkan kemampuan dari masyarakat itu.

Bahwa Ahli berpendapat Pemerintah telah tepat memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, secara bijaksana melaksanakan permohonan itu tidak tepat karena dari sudut dasar hukum tidak mendasar dalam arti menginterpretasikan apa yang telah diamanatkan Undang-Undang Dasar 1945.

Bahwa Ahli menyampaikan secara rinci terhadap materi yang dimohonkan itu mengenai luas lantai. Pemerintah telah menyampaikan acuan-acuan berdasarkan historis, yuridis, filosofis, pendapat ahli di luar negeri, dan juga berbagai macam yang dalam penyampaian ini secara utuh. Ahli

menyampaikan kepada Majelis mengenai Undang-Undang yang diacu dan sebagainya.

Jadi, intinya bahwa memang sebetulnya dalam rangka menerjemahkan amanat UUD 1945 dan dikaitkan dengan pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 telah terjebak pada analisis ekonomi saja mengenai keterjangkauan. Jadi, asal dapat mencicil, rakyat silakan nikmati. Apakah memang layak untuk dihuni secara sehat, itu urusan belakangan, silakan tambah sendiri.

Bahwa dari sudut Undang-Undang, tidak bisa. Harus mengikat di mana saja rumah mewah, atau rumah sederhana, atau untuk MBR, minimal karena yang sehat itu adalah 9-10m² per orang. Ini yang harus kembali dikembangkan dan menurut padangan Ahli seharusnya diinterpretasikan secara benar dan utuh, bukan hanya dari satu aspek saja.

Bahwa untuk mewujudkan hak, dan untuk mendapatkan tinggal yang layak huni atau tempat tinggal dimaksud, harus dikaitkan dengan aspek kesehatan. Sebetulnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengaitkan dengan Undang-Undang yang lain yaitu Undang-Undang tentang Kesehatan, dan sebagainya. Jika mengubah ketentuan minimal itu, sebetulnya sudah mempertentangkan beberapa peraturan perundangan yang terkait dengan pembangunan rumah. Undang-Undang Kesehatan salah satu contohnya, yang lain-lain tidak perlu ditetapkan lagi di sini. Dan prinsip-prinsip hak asasi manusia secara nasional maupun internasional. WHO komitmen untuk menyelenggarakan kehidupan global ini juga melaksanakan apa yang telah menjadi kesepakatan internasional.

Jadi, dengan demikian Ahli sependapat bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 mengenai luas lantai rumah paling sedikit 36m² merupakan penguatan standar yang harus dipegang dan mengikat secara hukum. Karena jika tidak dicantumkan, akan menjadi repot. Bagaimana penerjemahan pelaksanaannya, nanti di dalam peraturan pemerintah.

Bahwa secara filosofi juga mengacu pada pendapat Pemerintah yang berhakekat keberadaan rumah yang layak huni akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan. Jadi, ditinjau dari sudut agama harus perspektif. Kita tidak hanya membangun rumah untuk satu

orang meskipun tumbuh, atau dua orang, pasti satu orang, dua orang nantinya akan menjadi rumah untuk keluarga.

Bahwa untuk mengantisipasi supaya jangan nanti kebutuhannya tambal sulam, maka kita tetapkan bahwa minimal 36m². Jadi, melalui cara pengaturan dalam Undang-Undang bukan hanya secara normatif saja, tetapi juga secara eksplisit mengikat secara hukum untuk ukuran minimal layak huni bagi suatu rumah tinggal.

Dari sudut historis, menurut ahli tidak perlu ulangi termasuk juga bagaimana kita ingin mengembangkan dalam undang-undang yang terdahulu sepertinya adanya keseimbangan antara pembangunan di suatu daerah itu antara rumah mewah atau rumah menengah dan itu dengan konsep 36, itu pun susah. Karena masalahnya pendekatan hanya ekonomi saja, lupa masalah lokasi, dan bagaimana pengendalian harga tanah, dan penggunaan bahan bangunan bisa dilihat secara subsidi silang antara pembangunan rumah yang mahal dan yang memang masyarakat tidak mampu. Di situlah upaya-upaya keterjangkauan yang harusnya sama-sama dibicarakan.

Masalah yuridis, memang harus mengikat, yang diajukan oleh Pemohon supaya dihilangkan. Menurut Ahli, jika dihilangkan, maka kita akan kehilangan pegangan mengenai layak-layak huni dan juga yang terjangkau di masa-masa yang akan datang. Mungkin karena waktunya terbatas, di sini Ahli tidak mau membacakan hal-hal yang lainnya yang berkaitan dengan kaidah-kaidah internasional. Itu masalah teologis juga sudah ada, jadi Ahli menyimpulkan saja pendapat secara keahlian.

Berdasarkan semua pendapat yang telah disampaikan sebelumnya, maka sependapat dengan kesimpulan pemerintah. Di mana landasan secara filosofis, historis, sosiologi, yuridis, dan teknis, itu telah diwadahi dan dipenuhi, bukan hanya secara ekonomi saja. Kemudian ketentuan Pasal 22 ayat (3), perumahan rakyat yang mengatur tentang kelayakan sebuah hunian dengan memberikan standar minimal dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum, itu juga menurut Ahli kira telah terpenuhi, di samping menjamin aspek kesehatan, sosial, lingkungan, dan keseimbangan ruang gerak anggota penghuni dalam melakukan interaksi personal dan sosial, mengacu kepada undang-undang sektoral yang terkait. Ahli sependapat dengan Pemerintah dan berkeyakinan bahwa ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perumahan

tidak sedikit pun mengandung unsur perugikan secara konstitusional bagi anggota masyarakat Indonesia. Jadi, pendapat Ahli sampaikan sudah jelas, sehingga apa yang disampaikan oleh Pemohon tidak terbukti terdapat kerugian konstitusional. Itulah mungkin nanti diatur di dalam peraturan pemerintah.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Ahli memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian, dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan pengujian Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya permohonan pengujian Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Yusril Ihza Mahendra

Sehubungan dengan permohonan pengujian norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 terhadap norma Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945. Ahli sengaja menggabungkan dua permohonan pengujian Undang-Undang yang diajukan oleh dua Pemohon yang berbeda, yakni pertama, atas nama Aditya Rahman, Jefry Rusadi dan Erlan Basuki, dengan permohonan kedua, atas nama Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI), dengan maksud semata-mata untuk memudahkan pemahaman, karena para Pemohon sama-sama mengajukan permohonan untuk menguji norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, walaupun menggunakan batu ujian norma konstitusi yang berbeda, namun guna kepentingan mempermudah penyampaian keterangan ahli ini, norma pasal-pasal UUD 1945 sengaja Ahli satukan.

Para Pemohon terdiri atas perorangan warga negara Indonesia dan sebuah asosiasi, yang dapat digolongkan sebagai badan hukum publik menurut Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Ahli tidak dapat memastikan apakah asosiasi ini adalah benar-benar sebuah organisasi yang telah mendapatkan status sebagai badan hukum publik

yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang, baik Menteri Hukum dan HAM (jika berbadan hukum perkumpulan atau yayasan) maupun oleh Menteri Dalam Negeri (jika berbentuk badan organisasi kemasyarakatan). Pasal 51 ayat (1) itu juga mewajibkan para Pemohon untuk menerangkan dengan sejelas-jelasnya bahwa mereka memiliki hak-hak konstitusional yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar 1945, dan hak-hak itu nyata-nyata, secara spesifik, aktual, atau setidaknya-tidaknya menurut penalaran yang wajar, potensial dapat dipastikan akan terjadi dengan berlakunya suatu norma Undang-Undang, dalam hal ini norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Norma Undang-Undang tersebut mengatakan, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*". Dilihat dari sudut murni norma Undang-Undang, dengan membaca norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang tersebut, para Pemohon belum dengan jelas menerangkan apakah kerugian konstitusional mereka sebagaimana diberikan oleh Pasal 27 ayat (1), Pasal, Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945, yang pada intinya berisi jaminan persamaan di dalam hukum dan pemerintahan, jaminan kepastian hukum yang adil, hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, hak untuk memperoleh kemudahan dan perlakuan khusus serta hak untuk mempunyai hak milik pribadi yang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, sebagai hak konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 kepada para Pemohon.

Pemohon perorangan, tidak menjelaskan apakah kerugian konstitusionalnya dengan berlakunya norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, melainkan mengemukakan bahwa mereka adalah pekerja dengan penghasilan rendah di bawah dua juta rupiah perbulan, sehingga dengan mengingat asumsi bahwa harga rumah saat ini dengan luas bangunan 36 meter persegi adalah seratus tiga puluh lima juta rupiah, maka mereka tidak mungkin mampu membeli atau membangun rumah dengan harga seperti itu. Sedangkan Pemohon asosiasi adalah kelompok para pengembang perumahan dan permukiman, yang menyebutkan bahwa para anggotanya telah bertekad untuk membangun rumah murah seharga 25 juta rupiah, mungkin memerlukan ukuran rumah yang lebih kecil dari 36 meter persegi sebagaimana norma yang diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Perhitungan kemampuan ekonomis dikaitkan dengan pendapatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagaimana dikemukakan oleh para Pemohon mungkin ada benarnya, jika dikaitkan dengan kemampuan mereka membeli atau membangun rumah dengan ukuran minimal 36 meter persegi, namun hal itu tidaklah berkaitan langsung dengan norma Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dan juga tidaklah secara nyata-nyata, aktual dan spesifik telah merugikan hak-hak konstitusional para Pemohon sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945.

Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sebagaimana telah Ahli kutipkan, memuat norma yang menyatakan bahwa luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 meter persegi. Norma ini tidaklah dapat dipahami apa maksudnya, kecuali kita melakukan penafsiran sistematis dengan mengaitkan norma ini dengan norma pasal-pasal sebelumnya dalam Undang-Undang tersebut, sehingga membentuk sebuah pemahaman yang utuh. luas lantai rumah tunggal dan rumah deret sebagaimana dimaksud oleh Pasal 22 ayat (3) itu haruslah dipahami konteksnya dengan norma Pasal 18 huruf f yang berisi perintah kepada Pemerintah kabupaten dan kota untuk menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di daerahnya masing-masing. Bahwa rumah yang harus dibangun dengan ukuran paling sedikit 36 meter persegi tersebut adalah rumah tunggal dan rumah deret, yakni rumah yang dibangun di atas tanah sebagai bangunan, baik tunggal maupun berderet, bersambung dinding satu dengan lainnya. Sementara untuk rumah susun, yang disebutkan dalam Pasal 22 ayat (2) huruf c, tidak ditentukan berapa luas minimumnya.

Rumah tunggal dan rumah deret dengan ukuran minimal tersebut terkategori sebagai "rumah umum" sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan ayat (3) yang memang khusus dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Begitu pula dengan rumah susun yang tidak dibatasi berapa ukuran minimalnya. Dengan memahami konteks ini, dikaitkan dengan kewajiban Pemerintah kabupaten/kota untuk menyediakan sarana dan prasarana pembangunan perumahan bagi MBR, dengan bentuk rumah yang digolongkan ke dalam tiga kategori, yakni rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun, sesungguhnya telah memenuhi amanat

Pasal 28H ayat (1) yakni memberikan hak bagi setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin. Bahwa MBR, dapat memiliki salah satu jenis rumah dengan tiga kategori tersebut sesuai dengan kemampuannya, baik dengan tunai maupun dengan mencicil sesuai kebijakan Pemerintah kabupaten/kota di daerah masing-masing.

Ada MBR yang mampu membeli rumah tunggal atau rumah deret dengan ukuran minimal 36 meter persegi dengan harga yang satu lebih murah dibanding yang lain. Atau jika tidak mampu membeli salah satu dari dua jenis rumah tersebut, mereka dapat membeli rumah susun yang harganya tentu akan lebih murah lagi dibandingkan dengan rumah tunggal dan rumah deret, apalagi dengan ukuran minimal yang tidak dibatasi. Dengan norma-norma yang dipahami secara utuh sebagaimana saya kemukakan ini, maka semua MBR diperkirakan akan dapat memiliki rumah sederhana, baik rumah tunggal dan rumah deret yang ukurannya adalah 36 meter persegi, atau memiliki rumah susun yang ukurannya dapat lebih kecil lagi dari 36 meter persegi. Bagi para pengembang, tidaklah cukup alasan untuk mengatakan bahwa usaha mereka akan bangkrut karena jika membangun rumah tunggal dan rumah deret bagi MBR, mereka tidak akan sanggup membelinya mengingat harganya tidak terjangkau. Para pengembang ini, dapat mengalihkan kegiatan usahanya dari membangun rumah tunggal dan rumah deret, dengan membangun rumah susun, sehingga target untuk membangun rumah dengan harga 25 juta rupiah, sangat mungkin terpenuhi dengan membangun rumah susun.

Ahli berpendapat, bahwa norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang mengatur ukuran minimal rumah tunggal dan rumah deret yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan MBR, tidaklah bertentangan dengan asas persamaan di hadapan hukum dan pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945. Pasal tersebut juga telah mengandung kejelasan dan kepastian hukum, sehingga tidaklah bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Norma Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang ukuran minimal rumah tunggal dan rumah deret adalah 36 meter persegi juga tidak bertentangan atau malah tidak berhubungan samasekali -- dengan norma Pasal 28H ayat (3) tentang jaminan sosial. Apalagi jika dikaitkan dengan norma Pasal 28H ayat (4) yang mengatur tentang pengakuan akan adanya hak milik pribadi bagi setiap orang yang tidak

boleh dirampas secara sewenang-wenang oleh siapapun, ketentuan ukuran minimal rumah tunggal dan rumah deret seluas 36 meter persegi, yang dibangun khusus untuk memenuhi kebutuhan MBR, tidak ada hubungannya samasekali. MBR malah berdasarkan Pasal 22 ayat (3) itu berhak untuk memiliki rumah yang dibelinya, dan hak itu tidak dapat dirampas oleh siapapun dengan cara sewenang-wenang

4. Yusuf Yuniarto

Pasal 28H UUD 1945 menyatakan bahwa:

- (1) *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan;*
- (2) *Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan keadilan;*
- (3) *Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat;*
- (4) *Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.*

Dalam hal ini sesuai dengan ayat (1), bertempat tinggal dapat diartikan domisili bermukim dilokasi diseluruh tanah air, namun lokasi di manapun pada akhirnya tempat tinggal berbentuk rumah.

1. *Pengertian Rumah*

Oleh sebab itu rumah yang dapat mendukung hak sejahtera lahir dan batin merupakan rumah yang mampu menjamin, kesehatan lahir dan kesehatan batin. Dalam hal ini didalam ketentuan umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 dinyatakan bahwa:

1. rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni;
2. berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga;
3. merupakan cerminan harkat dan martabat penghuninya;
4. merupakan aset bagi pemiliknya.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2001, bangunan gedung adalah semua bangunan yang merupakan hasil konstruksi. Bangunan gedung

tersebut dipisahkan menurut fungsinya. Jembatan, bendungan, dan jalan adalah termasuk dalam bangunan gedung. Ada bangunan gedung yang berfungsi untuk tempat tinggal. Tidak semua bangunan gedung untuk tempat tinggal termasuk dalam pengertian rumah, karena rumah berfungsi ganda, selain tempat tinggal, tetapi juga merupakan sarana pembinaan keluarga, status sosial yang disebutkan dengan cerminan harkat dan martabat penghuninya dan merupakan aset bagi pemiliknya. Hotel juga berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi hotel bukan rumah, karena hotel tidak merupakan sarana untuk membina keluarga.

Bangunan gedung, seperti jembatan layang, jembatan di atas sungai banyak difungsikan sebagai tempat tinggal oleh sekelompok masyarakat, tetapi bukan dalam pengertian rumah, karena fungsi utama memang bukan tempat tinggal, tidak layak huni, bukan dimaksudkan untuk membina keluarga, bukan merupakan cereminan harkat dan martabat.

Layak huni mempunyai 3 kriteria utama yaitu:

- a. memenuhi persyaratan keselamatan bangunan;
- b. memenuhi kecukupan luas minimum dan;
- c. menjamin kesehatan bagi penghuninya.

Persyaratan keselamatan bangunan berhubungan konstruksi yang memenuhi kaidah-kaidah ilmu konstruksi, sehingga jika terdapat suatu hal yang diluar keadaan biasa seperti gempa bumi, angin kencang dan bencana yang lain termasuk kebakaran, bangunan selamat dalam arti tidak rubuh. Kaidah tentang konstruksi diatur lebih rinci dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2001 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaannya.

II. *Kebutuhan Luas lantai minimum*

Memenuhi kecukupan luas minimum sangat terkait persyaratan dengan kesehatan utama, yaitu terpenuhinya kebutuhan oksigen, terutama pada saat bukaan utama pada rumah tertutup, (pintu dan jendela), tinggal bukaan penghawaan (ventilasi).

Dalam hal ini menurut Standar Nasional Indonesia yang mengacu pada kebutuhan pada kajian oleh Neufert, Ernest, kebutuhan oksigen orang dewasa adalah berkisar antara 16 m³ sampai dengan 24 m³. Sedangkan anak-anak separo dari orang dewasa. Dengan rata-rata tinggi langit-langit rumah 2,5m², apabila jumlah dalam satu keluarga 5 orang (SNI) maka luas

lantai minimum yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan oksigen dari udara udara segar yang mengalir berganti setiap jam, adalah 9,6 m² per orang.

Dengan jumlah dalam satu keluarga 5 orang Ibu + bapak+ 3 anak, kebutuhan lantai minimum untuk mencukupi kebutuhan oksigen adalah 33,6 m². Luas lantai

untuk ruang pelayanan (*service floor*) adalah 50% dari luas lantai kebutuhan oksigen, atau seluas 16,8 m², (dapur, kamar mandi ruang tamu) jadi luas lantai total rumah adalah 50,4 m². Apabila ditambah dengan ruang sembahyang dan ruang belajar luas lantai akan bertambah lagi.

Dengan cara berpikir yang sama dan dengan data empiris orang Indonesia, Pusat Penelitian Permukiman Departemen (sekarang Kementerian) Pekerjaan Umum mendapatkan luas lantai minimum untuk kecukupan oksigen penghuni rumah ditemukan angka 9m², (catatan: dengan data empiris besarnya rumah tangga di Indonesia rata-rata 4 jiwa 2 dewasa dan 2 anak-anak. Ditambah dengan kebutuhan lantai untuk ruang pelayanan sebesar 50% maka akan didapat kebutuhan luas lantai minimum 40,5 m².

Untuk pembangunan rumah secara konstruksi yang lebih efisien menggunakan stanaar modular pembangunan rumah pembulatan angka kebawah menjadi 36 m², jauh lebih efisien dari pada angka matematis 40,5m² (standar modular menurut SNI terlampir).

Data empiris juga menyatakan bahwa banyak ditemukan penghuni rumah dengan luas lantai 36m², membuat dapur dengan bahan bangunan sederhana diluar rumah yang telah terbangun.

III. *Penghawaan, Pencahayaan dan Sanitasi.*

Untuk menunjang kesehatan diru kebutuhan oksigen, penghawaan selain untuk mengalirkan udara segar dalam bangunan rumah, juga aliran udara diperlukan untuk mendinginkan udara ruangan-ruangan didalam rumah. Besarnya bukaan berkisar 20% sampai 30%, sehingga penghuni akan tidak kegerahan. Bukaan dapat mengurangi masuknya asap dari dapur masuk kedalam rumah yang akan mengurangi resiko paru-paru menghirup udara yang tidak bersih.

Demikian juga pencahayaan secara alam akan membantu mengurangi kelembaban udara dalam ruangan-ruangan yang mengurangi resiko berkembangnya atau bertahan hidup berbagai bakteri dan jasad renik lainnya.

Sanitasi yang dapat berupa limbah padat dan limbah cair harus segera dibuang keluar dari ruangan dalam rumah. Sampah rumah tangga selain sarang berkembangnya bakteri dan jasad renik lainnya, juga menghasilkan bau yang tidak sedap serta mengundang lalat atau sejenisnya yang merupakan vektor (hewan yang menyebarkan) berbagai penyakit.

Limbah cair yang tidak terbuang dengan segera juga merupakan sarang berkembang biaknya kuman dan jasad renik penyebab penyakit dan berkembang biaknya vektor, seperti nyamuk.

Dengan persyaratan tersebut rumah disebut layak huni, artinya secara fisik berfungsi dengan baik sebagai tempat tinggal.

IV. *Dampak Tidak Terpenuhinya Kecukupan Luas Minimum*

Apabila kecukupan luas minimum kamar tidur dan ruang pelayanan tidak terpenuhi akan berdampak pada:

- a. kecukupan oksigen penghuni tidak terpenuhi secara baik, ini berdampak pada berbagai penyakit, para ahli kesehatan manusia/dokter dapat memberikan penjelasan lebih rinci (hasil berbagai kajian terlampirkan). Hipoventilasi, merupakan upaya tubuh untuk mengeluarkan karbondioksida dengan cukup yang dilakukan pada saat ventilasi alveolar serta tidak cukupnya penggunaan oksigen yang ditandai dengan adanya nyeri kepala, penurunan kesadaran disorientasi, atau ketidakseimbangan elektrolit yang dapat terjadi akibat atelektasis, lumpuhnya otot-otot pernafasan, defresi pusat pernafasan, peningkatan tahanan jalan udara, penurunan tahanan jaringan paru, dan toraks, serta penurunan compliance paru dan toraks 6. (Pustaka Artikel Oksigen: Manfaat Oksigen Bagi Tubuh)
- b. dengan tidak tercukupi luas kamar tidur dan ruang pelayanan, secara batin (*psicologi*) penghuni akan merasakan kesesakan, *psicolog* lebih dapat menjelesakan lebih rinci (hasil penelitian terlampir), di mana dampak lanjutannya akan beraneka, seperti agresif.

Menurut Altman (1975), di dalam studi sosiologi sejak tahun 1920-an, variasi indikator kepadatan berhubungan dengan tingkah laku sosial. Variasi indikator kepadatan itu meliputi:

- Jumlah individu dalam sebuah kota
- Jumlah individu pada daerah sensus
- Jumlah individu pada unit tempat tinggal
- Jumlah ruangan pada unit tempat tinggal
- Jumlah bangunan pada lingkungan sekitar dan lain-lain.

Menurut Heimstra dan McFarling (1978) menyimpulkan akibat kepadatan bagi manusia baik secara fisik, sosial maupun psikis sebagai berikut:

- Akibat secara fisik yaitu reaksi fisik yang dirasakan individu seperti peningkatan detak jantung, tekanan darah, dan penyakit fisik lain (Heimstra dan McFarling, 1978).
- Akibat secara sosial antara lain adanya masalah sosial yang terjadi dalam masyarakat seperti meningkatnya kriminalitas dan kenakalan remaja (Heimstra dan McFarling, 1978; Gifford, 1987).
- Akibat secara psikis antara lain:
 1. Stres, kepadatan tinggi dapat menumbuhkan perasaan negatif, rasa camas, stres (Jain, 1987) dan perubahan suasana hati (Holahan, 1982).
 2. Menarik diri, kepadatan tinggi menyebabkan individu cenderung untuk menarik diri dan kurang mau berinteraksi dengan lingkungan sosialnya (Heimstra dan McFarling, 1978; Holahan, 1982; Gifford, 1987).
 3. Perilaku menolong (perilaku prososial), kepadatan tinggi juga menurunkan keinginan individu untuk menolong atau memberi bantuan pada orang lain yang membutuhkan, terutama orang yang tidak dikenal (Holahan 1982; Fisher dan kawan-kawank, 1984).
 4. Kemampuan mengerjakan tugas, situasi padat menurunkan kemampuan individu untuk mengerjakan tugas-tugasnya pada saat tertentu (Holahan, 1982).
 5. Perilaku agresi, situasi padat yang dialami individu dapat menumbuhkan frustrasi dan kemarahan, serta pada akhirnya akan

terbentuk perilaku agresi (Heimstra dan McFarling, 1978; Holahan, 1982).

Di permukiman padat, individu umumnya akan dihadapkan pada keadaan yang tidak menyenangkan. Di samping keterbatasan ruang, individu juga mengalami kehidupan sosial yang lebih rumit. Keadaan padat ini memungkinkan individu tidak ingin mengetahui kebutuhan individu lain di sekitarnya tetapi lebih memperhatikan hal-hal yang berhubungan dengan kepentingannya serta kurang memperhatikan isyarat-isyarat sosial yang muncul. Salah satu akibat negatif yang terjadi sebagai respon individu terhadap stresor lingkungan seperti lingkungan padat yaitu menurunnya intensi prososial individu.

- c. Dengan tidak terpenuhinya kecukupan luas minimum penghuni akan merasa tidak terangkatnya harkat dan martabat secara sosial (merasa menjadi warga negara terpinggirkan).

V. Kesimpulan

1. Dengan demikian kecukupan luas minimum lantai rumah 36 m² adalah luas yang sudah sangat minimum, (dengan mengurangi luas ruang pelayanan, karena secara empiris penghuni menambah dapur diluar rumah terbangun seluas 36m²) yang semestinya untuk mencapai sejahtera lahir dan batin (lihat dampak yang dapat terjadi) minimum 40,5 m².
2. Dalam pelaksanaan untuk mencapai tempat tinggal yang layak huni serta memenuhi fungsi rumah yang lain diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaan, tetapi untuk meningkatkan atau mencapai kesejahteraan lahir dan batin dari pemenuhan kebutuhan luas minimum lantai rumah seperti dalam Pasal 22 Undang-Undang harus terpenuhi mengingat kecukupan luas tersebut sudah minimum.
3. Berdasarkan penjelasan yang telah ahli sampaikan, Ahli memohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi dapat menjadi pertimbangan dalam memeriksa, mengadili dan memutus permohonan pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Saksi Pemerintah**1. Aris Harun**

- Bahwa semenjak 10 tahun terakhir ini perumahan di Pekanbaru, untuk rumah tipe 21 tidak ada di Pekanbaru, tetapi untuk rumah tipe 27 dan tipe 36 di Pekanbaru pernah ada.
- Bahwa pada tahun 1991 Saksi membeli rumah tipe 21 di Pekanbaru, dan sekarang masih ditempati.

2. Muhammad Zamroni

- Bahwa Saksi pekerjaannya sebagai mantri kesehatan dengan penghasilan di bawah Rp 2.000.000,00, pada tahun 2005 membeli rumah tipe 21, di daerah Bekasi, Rawalumbu, dengan jangka waktu 10 tahun, setiap bulannya membayar Rp 388.000,00,-. Kemudian rumah tipe 21 ini dikembangkan sendiri, dengan menambah satu kamar dan dapur;

3. Samiri Sanjaya

- Bahwa pada tahun 1979, ketika Pemerintah membuka perumahan di Tangerang, Saksi mencoba mengajukan kredit untuk mendapatkan rumah tipe 21 dan tipe 33, dengan ukuran bangunan 6x3 meter, luas tanah 96 meter. Pada waktu itu gaji Saksi baru Rp 67.500,00,- dan setoran cicilan hanya Rp 3.000,00, sehingga Saksi dapat membayarnya; Karena dikira Saksi ada fasilitas yang baik dari Pemerintah, maka Saksi dengan ke tiga anaknya hijrah dari Jakarta ke Tangerang dengan harapan ada perbaikan kehidupan di Tangerang, daripada Saksi di Jakarta mengontrak terus.
- Bahwa menurut Saksi rumah tipe 21 sangat kurang layak dengan tiga anak, ditambah satu ranjang tidur, dapur, dan ruang tamu, apalagi jika ditambah kursi sempitnya luar biasa, apalagi setiap hari jika bangun pagi sering ketemu dengan tetangga sebelah karena WC-nya satu. Akhirnya WC tersebut dibangun dengan tembok batako bersama-sama dengan tetangga.
- Kemudian akhirnya rumah itu Saksi kembangkan untuk mencapai kelayakan dari segi kesehatan, dan segi sosial di masyarakat. Satu pengalaman yang menarik ternyata Saksi dijadikan lurah di daerahnya. Dan akhirnya rumahnya dibangun sehingga sampai sekarang yang terdiri dari 3 kamar tidur, ruangan ventilasi, gudang, dan satu masalah kecil;

- Menurut Saksi, pembuat Undang-Undang ini tidak semata-mata berfikir ekonomis, tetapi betul-betul berfikir pada masa depan. Bagaimana supaya bangsa, masyarakat Indonesia punya rumah yang layak?
- Kesimpulannya, dengan rumah tipe 21, Saksi rasa sudah tidak manusiawi lagi, harus ada suatu ruang rumah yang betul-betul dapat dijadikan sebagai pusat tempat kesejahteraan, tempat yang berbahagia, yang dapat menyekolahkan anak, dan sebagainya.

4. Saimin Iskandar

Bahwa Saksi menyampaikan keterangannya mengenai sejarah berdirinya dan tugas/peran Perum Perumnas (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional), yaitu:

1. Perumnas berdiri pada tanggal 18 Juli 1974, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 yg kemudian disempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004.
2. Sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), peran, sifat, maksud, dan tujuan didirikannya Perum Perumnas (PP 15/2004) adalah:
 - a. Perumnas tugas dan wewenangnya untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman, dan dalam melakukan usaha-usahanya berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan perundang-undangan yang berlaku [Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3)];
 - b. Sifat usaha Perumnas adalah menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan. [Pasal 6 ayat (1)];
 - c. Maksud didirikan Perumnas adalah untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, dan dalam hal tertentu melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan Pemerintah dalam rangka pemenuhan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah [Pasal 6 ayat (2)];
 - d. Tujuan Perumnas adalah untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

3. Visi, Misi dan Tata Nilai

a. Visi

Menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia

b. Misi

- 1) Menyediakan perumahan dan permukiman yang berkualitas dan bernilai bagi masyarakat.
- 2) Memberikan kepuasan pelanggan secara berkesinambungan.
- 3) Mengembangkan dan memberdayakan profesionalisme serta meningkatkan kesejahteraan karyawan.
- 4) Menyediakan Perumahan dan Permukiman yang berkualitas bagi masyarakat menengah ke bawah.
- 5) Menerapkan manajemen perusahaan yang efisien dan efektif.
- 6) Mengoptimalkan sinergi dengan Pemerintah, BUMN dan Instansi lain.

4. Tata Nilai "Spirit for Perumnas"

- *Service Excellen:*

Mengutamakan kepentingan dan kepuasan pelanggan, bertindak proaktif, tanggap dan peduli.

- *Passion:*

Bersembangat tinggi, berkeinginan kuat mencapai tujuan, optimis, antusias.

- *Integrity:*

Mengutamakan kepentingan korporasi, memiliki komitmen tinggi, bermoral baik, jujur dan tanggung jawab.

- *Innovative:*

Mengupayakan terobosan baru, berfikir terbuka dan kreatif mencari ide baru.

- *Focus:*

Konsisten dalam melaksanakan tugas sesuai skala prioritas, cermat, konsisten dan tuntas.

Berdasarkan keahlian dan pengalaman terkait dengan peran Perum Perumnas selaku BUMN yang bergerak di bidang penyediaan perumahan, khususnya dari sudut pandang pengamatan pada lokasi-lokasi yang di bangun, adalah:

1. Bahwa sejak berdirinya Perumnas Tahun 1974, Perumnas telah membangun perumahan di lebih dari 300 lokasi pada 157 kota/kabupaten/provinsi dengan total hunian lebih dari 500.000 unit non susun & lebih dari 11.000 unit rumah susun sewa/milik diperuntukan terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.
2. Bahwa Perumnas telah mengembangkan proyek-proyek permukiman berskala besar diberbagai wilayah Indonesia, yg memberikan dampak signifikan/dampak multiplayer efek yang luar biasa terhadap pengembangan kawasan sekitarnya, seperti Klender (Jakarta), Karawaci (Tangerang), Helvetia (Medan), Talang Kelapa, Ilir Barat, Sakokenten (Palembang), Tamalanrea, Panakukang (Makassar), Antapani, Sarijadi (Bandung), Depok (Bogor), Rawa Tembaga, Rawa Lumbu (Bekasi), Banyumanik (Semarang), Dukuh Menanggal (Surabaya), adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis Perumnas. Kawasan permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi "Kota Baru" yang prospektif yang berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga kota induknya.
3. Bahwa sejalan dengan arah kebijakan Pemerintah saat itu, sebelum terbitnya UU 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumnas telah banyak membangun rumah dengan luas bangunan lebih kecil dari 36 m² (tipe 36), yaitu tipe 27, tipe 21 bahkan tipe 18 yang disebut tipe Rumah Inti/Rumah Tumbuh. Dikategorikan rumah tumbuh maka dalam perencanaannya dan pelaksanaan telah diantisipasi konstruksi bangunannya agar mudah dan murah untuk dikembangkan menjadi luas 36 m² dengan penyediaan lahan yang memadai. Meskipun demikian dalam realisasinya tidak sesuai dengan yang direncanakan sehingga terjadi kegagalan karena masyarakat menganggap rumah inti/rumah tumbuh belum selesai/belum sempurna menjadi rumah. Namun konsep rumah inti/rumah tumbuh lebih sesuai dikembangkan melalui jenis rumah swadaya [Pasal 21 ayat (1) huruf c UU 1/2011] dan tidak melalui jenis rumah umum [Pasal 21 ayat (1) huruf b UU 1/2011]
4. Bahwa dari hasil pengamatan ahli dari sebagian besar lokasi yang telah dibangun tersebut secara umum dapat disampaikan:

- a. Ada (sebagian kecil) pembeli yang karena kebutuhannya sudah mendesak langsung menghuni rumah inti tersebut (sebelum dikembangkan) dengan anggota keluarga rata-rata lebih dari dua orang, kondisi semacam ini menjadikan ketidaknyamanan di dalam rumah tersebut.
- b. Dikembangkan dengan bahan bangunan ala kadarnya => kumuh.
- c. Dikembangkan setelah beberapa lama, bahan bangunan tidak sama dengan rumah induknya terjadi bongkar pasang => tidak efisien.
- d. Didemolis (dibongkar rata) baru dibangun ulang => tidak efisien.
- e. Tidak langsung dihuni, meteran listrik, air dicabut => harus bayar BP ulang, rumah jadi rusak (Rumah dijadikan barang investasi).
- f. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya inefisiensi terhadap biaya dan tidak efektif terhadap pelaksanaannya sehingga kebijakan rumah tumbuh/ rumah inti tidak layak dilanjutkan.

5. Tutiek Yudiarti

Bahwa Saksi pekerjaannya sebagai pegawai TK Al-Muhajirin, beralamat Jalan Permata I Nomor 126 Perum Rawa Roko Mas, Perumnas Rawa Lembu-Bekasi Timur;

Pada saat membeli rumah tipe 21 pada tahun 2007, jumlah keluarganya sebanyak 4 orang yang terdiri dari suami dan 2 anak laki-laki. Dengan penghasilan suami dan istri sebesar Rp. 4 juta per bulan. Rumah tersebut dibeli melalui pinjaman KPR pada bank Bumiputera. Dan Rumah tersebut hanya memiliki satu kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi dan tidak ada dapur, padahal kebutuhan ruang untuk keluarga adalah adanya dapur, ruang keluarga dan kamar tidur untuk kedua anak saksi.

Selain itu, kondisi rumah tipe 21, terasa sumpek dan sempit sehingga terasa sangat tidak nyaman. Oleh karena itu, terpaksa harus mengeluarkan uang untuk menambah satu kamar dan dapur, dan harus meminjam uang untuk penambahan ruang tersebut. Jika dibongkar semua biayanya sangat mahal, sehingga Saksi berkesimpulan lebih baik cicil rumah dengan tipe 36.

Bahwa Saksi sangat mendukung kebijakan Pemerintah menetapkan tipe paling kecil yaitu tipe rumah 36 dengan memiliki 2 kamar tidur sehingga tidak perlu lagi memikirkan biaya penambahan kamar. Selain itu rumah tersebut lebih sehat dan tertata seperti yang di harapkan. Saksi mendukung dan

menyatakan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak bertentangan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana yang disampaikan oleh Pemerintah, yang ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat.

6. Umang Gianto

- Bahwa Saksi pekerjaannya sebagai Direktur Utama PT. Bulan Terang Utama Malang, beralamat Kantor di Jalan Raya Mondoroko Utara Nomor 999 Singosari Malang;
- Bahwa Saksi selaku pengembang perumahan telah membangun kurang lebih 4.000 (empat ribu) unit Rumah Sejahtera Tapak (RST) di Kawasan Perumahan Sejahtera Bumi Mondoroko Raya, yang terletak di Kelurahan Banjararum dan Desa Watu Gede Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur dimulai sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini akhir tahun 2011 hingga saat ini;
- Bahwa awal tahun 2007 PT. Bulan Terang Utama telah membangun tipe 27 dan tipe 36 masing-masing dengan luas tanah 65 m². Dari ribuan calon konsumen yang datang saat itu ternyata tipe 27/65 tidak diminati oleh para konsumen, karena para konsumen lebih memilih bangunan rumah tipe 36 dengan luas tanah 65 m². Sejak saat tahun 2007, seluruh RST yang Saksi bangun diputuskan tipe 36 dengan luas tanah 65 m². Pertimbangan Saksi saat itu tipe 36 dan tipe 27 selisih pembiayaan bangunan tidak terlalu besar, begitu juga harga jualnya. Sedangkan ruang dan kamar sangat berbeda, jika tipe 36 terdapat dua kamar tidur sedangkan tipe 27 hanya satu kamar tidur;
- Bahwa selain itu para user/konsumen banyak mengambil tipe 36/65 daripada tipe 27/65 karena selisih harga dengan luas tanah sama, biaya realisasi sama, uang muka sama hanya berbeda sedikit di angsuran. Jika user/konsumen membeli tipe 27/65 akan mengeluarkan biaya renovasi dan menanggung angsuran rumah;
- Bahwa bukti di lapangan dari 4.000 (empat ribu) unit rumah telah terhuni oleh konsumen, yang sebagian besar para pasangan muda yang baru berumah tangga dan mereka tidak dipusingkan dengan renovasi rumah karena telah disiapkan 2 kamar tidur. Selain itu setelah dikarunai anak

kesatu dan anak kedua mereka tidak perlu menambah ruang kamar tidur. Apalagi angsuran masih terus berjalan setiap bulannya;

- Bahwa mengenai harga jual Saksi selalu mengikuti harga jual yang telah ditetapkan pemerintah/Kemenpera. Harga KPR bersubsidi yang ditentukan pemerintah pada tahun 2007 untuk rumah tipe 36 harga jualnya 49 juta, pada tahun 2009 harga jual rumah 55 juta, dan pada tahun 2011 harga jual rumah 70 juta;
- Dari harga RST bersubsidi yang telah ditetapkan pemerintah harus Saksi ikuti dengan cermat walaupun keuntungannya tidak besar. Mengenai pengadaan tanah/pembebasan, Saksi selalu berkomunikasi dan pendekatan terlebih dahulu dengan para pemilik lahan. Untuk sekarang harga tanah yang Saksi bebaskan saat ini 100 ribu per meter persegi. Untuk dapat melanjutkan misi-misinya Saksi membangun kawasan perumahan sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah atau masyarakat berpenghasilan rendah, Saksi selalu mengingatkan jajaran manajemen perusahaan PT. Bulan Terang Utama untuk selalu berinovasi dan efisiensi. Dengan inovasi dan efisiensi Saksi dapat membangun ribuan RST lagi. Pada tahun 2012 Saksi mulai dan sedang membangun RST Tipe 36/65 di Kota Malang, Jawa Timur dengan target 7000 unit RST Tipe 36/65 dengan harga jual sesuai yang ditetapkan Pemerintah dengan Fasilitas Likuiditas Perumahan. Sebagai catatan harga jual RST KPR bersubsidi pada bulan September 2011 sampai dengan April 2012 ditentukan oleh Kementrian Perumahan Rakyat harga jual 70 juta dengan uang muka 10% = juta, maksimal kredit 63 juta. Saat ini yang sedang realisasi dengan bank pelaksana yaitu Bank BTN Cabang Malang, dengan angsuran per-bulan sebesar 585 ribu selama 15 tahun. Sedangkan biaya KPR yang ditanggung konsumen ditetapkan oleh Bank Pelaksana Bank BTN Cabang Malang sebesar 900 ribu. Untuk tipe rumah bangunan wajib dengan luas tanah 36 m².
- Bahwa rumah RST yang Saksi bangun, berdasarkan syarat dan ketentuan Kemenpera untuk rumah Tipe 36, Saksi sebagai pengembang mendapatkan bantuan dari Kemenpera berupa bantuan prasarana jalan lingkungan, jalan utama, gorong-gorong, Ipal Komunal, air bersih dan lain-lain. Bantuan tersebut sangat membantu selaku pengembang, sehingga

dapat menurunkan harga jual rumah, dan sampai saat ini Saksi masih tetap konsisten membangun RST dengan target 2000 unit sampai dengan akhir tahun 2012, target 5000 (lima ribu) unit akan dibangun pada tahun 2013 sampai dengan akhir tahun 2014 di lokasi kelurahan Madyopuro dan Kelurahan Lesanpuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang Provinsi Jawa Timur. Dengan harga jual per-unit 70 juta untuk tahun 2012.

- Bahwa sampai dengan hari ini pada tanggal 21 April 2012, Marketing Saksi telah sukses menerima pesanan calon konsumen dengan data mereka yang lengkap kurang lebih 3.000 permesan/user, yang berarti tahun 2012 ini Saksi telah melebihi target 1.000 konsumen padahal bulan ini masih masuk bulan keempat tahun 2012 tentunya tahun 2013 harus lebih banyak lagi membangun RST tipe 36 bersubsidi untuk memenuhi harapan masyarakat yang ingin mendapatkan Rumah RST Tipe 36/65.

Kesimpulan:

1. Rumah tipe 36 paling layak huni dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah atau masyarakat berpenghasilan rendah, dengan tipe 36 yang paling siap untuk dihuni keluarga sejahtera dengan satu pasangan dan 2 anaknya yang jelas lingkungan rumah tipe 36 menjadi tidak kumuh.
2. Dalam kurun waktu 10 tahun kedepan mereka/konsumen tidak direpotkan menambah ruang kamar tidur.
3. Dengan rumah sejahtera tapak tipe 36 masyarakat/konsumen mendapatkan bunga ringan selama 15 tahun yang merupakan bantuan Pemerintah dengan bunga angsuran 7,25% pertahun, dengan maksimal kredit 63 juta angsuran sebesar 585 ribu perbulan.
4. Dengan rumah sejahtera tapak tipe 36 dipastikan mendapatkan bantuan dari kemenpera berupa jalan paving, untuk jalan lingkungan, gorong-gorong, ipal komunal yang langsung dirasakan oleh penghuni rumah RST, sehingga dapat menurunkan harga jual rumah.
5. Dengan rumah sejahtera tapak tipe 36 dan harga jual maksimal 70 juta babas dari pungutan biaya PPN 10%, tentunya sangat meringankan bagi user/konsumen.
6. PT. Bulan Terang Utama sampai saat ini masih konsisten dan mampu membangun rumah tipe 36 RST dengan harga jual di bawah 70 juta

dengan kualitas rumah yang bermutu, lokasi yang strategis serta memiliki nilai ekonomi yang bagus di masa depan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

7. Saksi mendukung dan menyatakan bahwa Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak bertentangan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana yang disampaikan oleh Pemerintah, yang bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat.

[2.5] Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 22 Maret 2012, Dewan Perwakilan Rakyat telah memberikan keterangan lisa, dan pada tanggal 11 Mei 2012 Dewan Perwakilan Rakyat menyampaikan keterangan tertulis, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon

Kualifikasi yang harus dipenuhi oleh para Pemohon sebagai pihak telah diatur dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disingkat UU MK), yang menyatakan bahwa "*Para Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang, yaitu:*

- a. perorangan warga negara Indonesia;*
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;*
- c. badan hukum publik atau privat; atau*
- d. lembaga negara."*

Hak dan/atau kewenangan konstitusional yang dimaksud ketentuan Pasal 51 ayat (1) tersebut, dipertegas dalam penjelasannya, bahwa "yang dimaksud dengan "hak konstitusional" adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." Ketentuan Penjelasan Pasal 51 ayat (1) ini menegaskan, bahwa hanya hak-hak yang secara eksplisit diatur dalam UUD 1945 saja yang termasuk "hak konstitusional".

Oleh karena itu, menurut UU MK, agar seseorang atau suatu pihak dapat diterima sebagai para Pemohon yang memiliki kedudukan hukum (*legal*

standing) dalam permohonan pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945, maka terlebih dahulu harus menjelaskan dan membuktikan:

- a. Kualifikasinya sebagai para Pemohon dalam permohonan *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi;
- b. Hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya sebagaimana dimaksud dalam "Penjelasan Pasal 51 ayat (1)" dianggap telah dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang.

Mengenai parameter kerugian konstitusional, Mahkamah Konstitusi telah memberikan pengertian dan batasan tentang kerugian konstitusional yang timbul karena berlakunya suatu Undang-Undang harus memenuhi 5 (lima) syarat (*vide* Putusan Perkara Nomor 006/PUU-III/2005 dan Perkara Nomor 011/PUU-V/2007) yaitu sebagai berikut:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. bahwa hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon tersebut dianggap oleh para Pemohon telah dirugikan oleh suatu Undang-Undang yang diuji;
- c. bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian dan/atau kewenangan konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

Apabila kelima syarat tersebut tidak dipenuhi oleh para Pemohon dalam perkara pengujian Undang-Undang *a quo*, maka para Pemohon tidak memiliki kualifikasi kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak para Pemohon.

1. Bahwa atas dasar batasan kerugian konstitusional tersebut DPR berpandangan bahwa perlu dipertanyakan apakah kepentingan hukum para Pemohon sudah memenuhi persyaratan kumulatif kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan

dengan berlakunya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Bahwa selain itu perlu dipertanyakan terkait dengan kerugian konstitusional para Pemohon yang bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi, dan apakah ada hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan untuk diuji.
3. Bahwa menurut DPR para Pemohon perkara Nomor 12/PUU-X/2012 tidak mengalami kerugian konstitusional atas berlakunya ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang *a quo* telah sejalan dengan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang mengamanatkan tanggung jawab negara untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia.
4. Bahwa ketentuan Undang-Undang *a quo* secara substansi sama sekali tidak menghalang-halangi atau melarang para Pemohon untuk dapat membeli dan memperoleh rumah sesuai dengan kemampuannya.
5. Bahwa terhadap Pemohon Perkara Nomor 14/PUU-X/2012 yang merupakan asosiasi para pelaku usaha pengembang perumahan dan permukiman untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang secara faktual dan nyata telah membangun perumahan bagi MBR, dengan berlakunya ketentuan pasal *a quo*, DPR berpandangan bahwa Pemohon sama sekali tidak terhalang-halangi, atau dirugikan dalam melaksanakan pekerjaannya sebagai pengembang perumahan dan permukiman dalam membangun rumah baik tipe 21, tipe 36 atau tipe berapapun.

Berdasarkan pada uraian tersebut, para Pemohon perkara Nomor 12/PUU-X/2012 dan Pemohon perkara nomor 14/PUU-X/2012 tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*), karenanya sudah sepatutnya jika Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi menyatakan permohonan para Pemohon perkara Nomor 12/PUU-X/2012 dan Pemohon Perkara Nomor 14/PUU-X/2012 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Namun demikian, DPR juga akan menguraikan keterangan terkait dengan pokok perkara pengujian Undang-Undang *a quo*, yaitu:

2. Pengujian Materiil UU Perkim

Terhadap permohonan pengujian Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perkim, DPR menyampaikan keterangan sebagai berikut:

1. UUD 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.
2. Negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.
3. Mengacu kepada hakekat bahwa keberadaan rumah akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan perumahan adalah merupakan tanggungjawab masyarakat sendiri, maka penempatan masyarakat sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga harus melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
4. Bahwa DPR berpendapat bahwa pembentukan Undang-Undang Perkim diarahkan untuk mendorong upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan permukiman demi terwujudnya kemandirian masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan

yang layak dan terjangkau sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati did, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan sebagaimana dijamin dalam 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945.

5. Bahwa Negara Republik Indonesia telah menandatangani *Deklarasi Rio de Janeiro, Deklarasi United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS Habitat)*. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 maupun Deklarasi Habitat II bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Hal ini diamanatkan pula oleh UUD 1945, yaitu Pasal 28H ayat (1) yang menyatakan "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*". Terkait dengan hal tersebut dalam instrumen hukum Hak Asasi Manusia, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 40 dinyatakan bahwa "*Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak*".
6. Terhadap anggapan para Pemohon yang menyatakan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Kawasan Permukiman yang menyatakan, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*." Ketentuan tersebut dianggap bertentangan dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 27 ayat (1), dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. DPR berpendapat bahwa pembuatan Undang-Undang Perkim bertujuan untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.
8. Pertimbangan pengaturan mengenai luas lantai rumah tinggal dan rumah derat di Indonesia yaitu mengacu kepada:
 - (1) Pasal 25 ayat (1) *Universal Declaration of Human Rights* (Piagam Hak Azasi Manusia), yang menyatakan bahwa, "*Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan*

serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya".

- (2) *Konvensi World Health Organization (WHO) tahun 1989 tentang Health Principles of Housing* yang menyatakan salah satu prinsip rumah yang sehat antara lain adanya perlindungan terhadap penyakit menular, keracunan dan penyakit kronis. Untuk memenuhi hal tersebut berdasarkan penelitian yang dikeluarkan oleh Alberta - Health and Wellness dari Inggris pada tahun 1999 tentang Standard Minimum Rumah Sehat, mengenai luas lantai untuk kamar tidur pada rumah yang sehat adalah tidak boleh kurang dari 9,5 m².
- (3) Pasal 11 angka 1 Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, yang telah diratifikasi dengan UU 11/2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights*, yang menyatakan Negara Pihak dalam Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar hidup yang memadai, termasuk pangan, sandang, dan perumahan dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus dan menekankan negara pihak akan mengambil langkah-langkah yang memadai untuk menjamin perwujudan hak ini (*vide* Pasal 2 ayat (1) ICESCR).
- (4) General Comment Nomor 4 Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya mengenai Right to Adequate Housing yang dikeluarkan pada tanggal 13 Desember 1991 oleh *Committee on Economic, Social and Cultural Rights*, pada angka 7 menyatakan bahwa rumah yang layak adalah adanya kelayakan atas luas ruangan, keamanan, pencahayaan/penerangan, ventilasi, infrastruktur dan kelayakan jarak antara rumah dengan tempat bekerja serta semua fasilitas dasar dapat dipenuhi dengan biaya yang terjangkau.
- (5) Menurut *Guidelines for Healthy Housing World Health Organization Copenhagen 1988*, luas lantai minimum 56,5 m² dengan 2 kamar untuk jumlah anggota keluarga 4 orang. Sedangkan standar ruang gerak minimum adalah seluas 51 m² dengan 2 kamar untuk keluarga dengan 4 orang anggota keluarga.

9. Berdasarkan uraian di atas, menurut DPR pengaturan mengenai luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi, semata-mata demi meningkatkan kualitas hidup seluruh warga negara dan untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Dan menurut DPR penentuan ukuran 36 meter persegi merupakan pilihan kebijakan pembuat Undang-Undang yang telah didasarkan dengan standar kehidupan yang layak sebagai perwujudan amanat Pasal 28H ayat (1) dan ayat (4) UUD 1945, oleh karena tidak bertentangan dengan konstitusi.

Demikian keterangan DPR disampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* dan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan para Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sehingga sudah sepatutnya permohonan para Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankel jk verklaard*);
2. Menyatakan permohonan pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, para Pemohon ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;
3. Menyatakan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Perkim tidak bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945;
4. Menyatakan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUD 1945 tetap memiliki kekuatan hukum.

[2.6] Menimbang bahwa Pemohon dan Pemerintah telah menyampaikan kesimpulan tertulis yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah masing-masing pada tanggal 2 Mei 2012 yang pada pokoknya para pihak tetap dengan pendiriannya;

[2.7] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup ditunjuk dalam berita acara persidangan, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

3. PERTIMBANGAN HUKUM

[3.1] Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari permohonan Pemohon adalah menguji konstitusionalitas Pasal 22 ayat (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, selanjutnya disebut UU 1/2011) terhadap Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945);

[3.2] Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan, Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Mahkamah) terlebih dahulu akan mempertimbangkan:

- a. kewenangan Mahkamah untuk mengadili permohonan *a quo*; dan
- b. kedudukan hukum (*legal standing*) Pemohon;

Terhadap kedua hal tersebut, Mahkamah berpendapat sebagai berikut:

Kewenangan Mahkamah

[3.3] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945, Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226, selanjutnya disebut UU MK), dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), salah satu kewenangan konstitusional Mahkamah adalah mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar;

[3.4] Menimbang, bahwa karena yang dimohonkan pengujian oleh Pemohon adalah Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011 terhadap Pasal 27 ayat (1), Pasal

28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, maka Mahkamah berwenang untuk mengadili permohonan *a quo*;

Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon

[3.5] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) UU MK, yang dapat mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 adalah mereka yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu Undang-Undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia (termasuk kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama);
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara;

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 harus menjelaskan dan membuktikan terlebih dahulu:

- a. kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
- b. kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;

[3.6] Menimbang pula bahwa Mahkamah sejak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005, bertanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007, bertanggal 20 September 2007, serta putusan-putusan selanjutnya, berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi lima syarat, yaitu:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;

- c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dimaksud dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

[3.7] Menimbang bahwa Pemohon adalah Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI) yang secara faktual merupakan pelaku usaha pengembang perumahan dan permukiman untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang organisasinya dijadikan sarana untuk penyaluran aspirasi dan memperjuangkan kepentingan para pengembang menengah dan kecil supaya mendapat perhatian yang proporsional dari Pemerintah, mendalilkan dirugikan dengan berlakunya Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011, karena bagi masyarakat yang tidak mampu membeli rumah tunggal atau rumah deret yang luas lantainya minimal 36 meter persegi, tidak akan membeli rumah yang dibangun oleh Pemohon yang berakibat Pemohon dirugikan karena tidak boleh membangun rumah yang luas lantainya kurang dari 36 meter persegi, padahal banyak yang membutuhkan rumah tetapi daya belinya tidak sampai kepada yang luas lantainya 36 meter persegi. Dengan demikian Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[3.8] Menimbang bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*), selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan pokok permohonan;

Pendapat Mahkamah

Pokok Permohonan

[3.9] Menimbang bahwa Pemohon mengajukan pengujian materiil Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011 yang menyatakan, "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi*", yang menurut

Pemohon bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan:

1. Pasal 27 ayat (1) UUD 1945:

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

2. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

3. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

4. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

[3.10] Menimbang bahwa setelah Mahkamah memeriksa dengan saksama permohonan Pemohon, mendengarkan keterangan lisan dan membaca keterangan tertulis Pemerintah, mendengarkan keterangan lisan dan membaca keterangan tertulis Dewan Perwakilan Rakyat, mendengarkan keterangan saksi dan Ahli dari Pemohon dan Pemerintah, serta memeriksa bukti-bukti surat/tulisan yang diajukan oleh Pemohon dan Pemerintah, sebagaimana termuat pada bagian Duduk Perkara, Mahkamah berpendapat sebagai berikut:

[3.10.1] Bahwa menurut Mahkamah Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011 tidak bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945, oleh karena ketentuan tersebut tidak membedakan warga negara di dalam hukum dan pemerintahan, demikian pula tidak membedakan kewajiban warga negara untuk menjunjung hukum dan pemerintahan. Berdasarkan hal tersebut dalil Pemohon tidak beralasan menurut hukum;

[3.10.2] Bahwa demikian pula menurut Mahkamah Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011 tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, karena pasal tersebut

tidak meniadakan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum, sehingga permohonan Pemohon tidak beralasan menurut hukum;

[3.10.3] Bahwa hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah hak asasi manusia dan hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia [*vide* Pasal 28H ayat (1) UUD 1945]. Salah satu tujuan dibentuknya negara adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia [*vide* alinea IV Pembukaan UUD 1945]. Terkait dengan hak warga negara dan berhubungan pula dengan salah satu tujuan dalam pembentukan negara dimaksud maka negara berkewajiban untuk melakukan upaya-upaya dalam rangka mewujudkan terpenuhinya hak warga negara tersebut. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu aspek pembangunan nasional, pembangunan manusia seutuhnya, sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan terpenuhinya hak konstitusional tersebut, yang juga merupakan pemenuhan kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian warga negara sebagai upaya pencapaian salah satu tujuan pembangunan bangsa Indonesia yang berjati diri, mandiri, dan produktif. Sebagai salah satu upaya pemenuhan hak konstitusional, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah wajar dan bahkan merupakan keharusan, manakala penyelenggaraan dimaksud harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain, syarat kesehatan dan kelayakan serta keterjangkauan oleh daya beli masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah [*vide* konsiderans (Menimbang) huruf a sampai dengan huruf d serta Penjelasan Umum UU 1/2011]. Terkait dengan syarat keterjangkauan oleh daya beli masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah, menurut Mahkamah, Pasal 22 ayat (3) UU 1/2011, yang mengandung norma pembatasan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret berukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi, merupakan pengaturan yang tidak sesuai dengan pertimbangan keterjangkauan oleh daya beli sebagian masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Implikasi hukum dari ketentuan tersebut berarti melarang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman membangun rumah tunggal atau rumah deret yang ukuran lantainya kurang dari ukuran 36 (tiga puluh enam) meter persegi. Hal tersebut berarti pula telah menutup peluang bagi masyarakat yang daya belinya kurang atau tidak mampu untuk

membeli rumah sesuai dengan ukuran minimal tersebut. Lagipula, daya beli masyarakat yang berpenghasilan rendah, antara satu daerah dengan daerah yang lain, adalah tidak sama. Demikian pula harga tanah dan biaya pembangunan rumah di suatu daerah dengan daerah yang lain berbeda. Oleh karena itu, menyeragamkan luas ukuran lantai secara nasional tidaklah tepat. Selain itu, hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta hak memperoleh pelayanan kesehatan sebagaimana dipertimbangkan di atas adalah salah satu hak asasi manusia yang pemenuhannya tidak semata-mata ditentukan oleh luas ukuran lantai rumah atau tempat tinggal, akan tetapi ditentukan pula oleh banyak faktor, terutama faktor kesyukuran atas karunia yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa;

[3.10.4] Menimbang bahwa sejalan dengan pertimbangan dalam paragraf **[3.10.3]**, hak bertempat tinggal, hak milik pribadi [*vide* Pasal 28H ayat (4) UUD 1945] juga adalah salah satu hak asasi manusia. Suatu tempat tinggal, misalnya rumah, dapat berupa rumah sewa, dapat juga berupa rumah milik pribadi. Seandainya rezeki yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa barulah cukup untuk membangun/memiliki rumah yang luas lantainya kurang dari 36 meter persegi, pembentuk Undang-Undang tidak dapat memaksanya membangun demi memiliki rumah yang luas lantainya paling sedikit 36 meter persegi, sebab rezeki yang bersangkutan baru mencukupi untuk membangun rumah yang kurang dari ukuran tersebut;

[3.11] Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pada paragraf **[3.10.3]** sampai dengan paragraf **[3.10.4]** di atas, menurut Mahkamah permohonan Pemohon beralasan menurut hukum;

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

[4.1] Mahkamah berwenang untuk mengadili permohonan *a quo*;

[4.2] Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[4.3] Pokok permohonan Pemohon beralasan menurut hukum;

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226), serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili,

Menyatakan:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
 - 1.1 Pasal 22 ayat (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) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 1.2 Pasal 22 ayat (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) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim yang dihadiri oleh sembilan Hakim Konstitusi, yaitu Moh. Mahfud MD, selaku Ketua merangkap Anggota, Achmad Sodiki, Muhammad Alim, Maria Farida Indrati, Hamdan Zoelva, Harjono, Anwar Usman, Ahmad Fadlil Sumadi, dan M. Akil

Mochtar, masing-masing sebagai Anggota, pada **hari Selasa, tanggal dua puluh lima, bulan September, tahun dua ribu dua belas**, dan diucapkan dalam sidang pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal tiga, bulan Oktober, tahun dua ribu dua belas**, oleh sembilan Hakim Konstitusi, yaitu Moh. Mahfud MD, selaku Ketua merangkap Anggota, Achmad Sodiki, Muhammad Alim, Maria Farida Indrati, Hamdan Zoelva, Harjono, Anwar Usman, Ahmad Fadlil Sumadi, dan M. Akil Mochtar, masing-masing sebagai Anggota, dengan didampingi oleh Saiful Anwar sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pemohon dan/atau kuasanya, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, dan Pemerintah atau yang mewakili. Terhadap putusan Mahkamah ini, Hakim Konstitusi Hamdan Zoelva memiliki pendapat berbeda (*dissenting opinion*);

KETUA

ttd.

Moh. Mahfud MD

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd.

Achmad Sodiki

ttd.

Maria Farida Indrati

ttd.

Harjono

ttd.

Ahmad Fadlil Sumadi

ttd.

Muhammad Alim

ttd.

Hamdan Zoelva

ttd.

Anwar Usman

ttd.

M. Akil Mochtar

6. PENDAPAT BERBEDA (*DISSENTING OPINION*)

Terhadap putusan Mahkamah ini, Hakim Konstitusi Hamdan Zoelva memiliki pendapat berbeda (*dissenting opinion*), sebagai berikut:

UUD 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat [*vide* Pasal 28H ayat (1) UUD 1945]. Demikian juga Piagam Hak Asasi Manusia (*Universal Declaration of Human Right*) menegaskan bahwa setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan [*vide* Article 25 ayat (1)]. Dari jaminan konstitusional tersebut, hak bertempat tinggal dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah bagian dari hak untuk hidup yang memadai, sejahtera lahir dan batin yang tidak dapat dipisahkan. UUD 1945 maupun Piagam Hak Asasi Manusia sangat menekankan betapa pentingnya pemenuhan kedua hak tersebut berjalan secara seimbang. Hak atas perumahan dan lingkungan hidup yang baik dan sehat adalah termasuk kelompok hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya yang pemenuhannya memerlukan keterlibatan dan intervensi aktif negara, bukan kebebasan warga negara. Artinya, pemenuhan haknya harus dijamin dengan berbagai kebijakan aktif negara. Hal yang berbeda dengan hak sipil dan politik yang memerlukan keterlibatan pasif dari negara. Artinya kebebasan warga negara yang diutamakan dijamin oleh negara.

Salah satu aspek lingkungan yang baik dan sehat adalah mengenai rumah atau tempat tinggal. Standar rumah yang sehat menurut Konvensi *World Health Organization* tahun 1989 tentang *Health Principles of Housing*, antara lain adanya perlindungan terhadap penyakit menular, keracunan, dan penyakit kronis. Untuk memenuhi hal tersebut berdasarkan penelitian yang dikeluarkan Alberta – Health and Wellness tahun 1999 tentang Standar minimum rumah sehat adalah luas lantai untuk kamar tidur pada rumah yang sehat adalah tidak boleh kurang dari 9,5 meter persegi per orang. WHO Regional Eropa menentukan standar minimum 12 meter persegi per orang. United Kingdom menentukan standar minimum luas lantai rumah 29.7 meter persegi per orang. Rusia menentukan standar minimum 9 meter persegi per orang. Standar ini, merupakan standar minimal yang bertujuan

untuk menentukan kelayakan sebuah hunian yang sehat dan baik. Artinya, rumah yang kurang dari standar minimum adalah rumah tidak layak huni, karena tidak sehat. Pengabaian terhadap standar minimum rumah sehat adalah salah satu bentuk pelanggaran terhadap jaminan konstitusional bagi setiap orang untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan sehat. Dalam kerangka inilah, menurut saya ukuran minimal rumah tunggal dan rumah deret yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu minimal 36 meter persegi sudah tepat. Apalagi dalam tradisi kehidupan keluarga Indonesia, adalah jarang sekali satu keluarga yang tinggal dalam satu rumah hanya terdiri dari 2 orang, sehingga ukuran luas minimal rumah 21 meter persegi adalah tidak layak huni karena tidak sehat. Dalam rangka melindungi dan memenuhi hak-hak ekonomi dan sosial warganya, negara tidak dapat membiarkan kebebasan untuk membangun rumah yang tidak sehat di bawah standar minimal yang ditentukan, apalagi rumah tersebut adalah perumahan yang dibangun dengan fasilitas negara. Di situlah tanggung jawab negara dan kewajiban konstitusionalnya menjamin pemenuhan hak konstitusional warganya untuk bertempat tinggal pada lingkungan yang layak dan sehat. Dengan adanya luas minimum yang ditentukan undang-undang *a quo*, juga mengandung konsekuensi bahwa negara menjamin pula kemudahan dan keterjangkauan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah, dengan memberikan subsidi, fasilitas dan kemudahan mendapatkan rumah.

Oleh karena itu, menurut saya, jika dikaitkan dengan persoalan keterjangkauan daya beli masyarakat dan ukuran luas adalah dua hal yang tidak selalu relevan. Hal yang paling pokok adalah ukuran harga rumah yang terjangkau bukan ukuran rumah yang kecil. Artinya dengan jaminan undang-undang minimal luas lantai rumah tunggal dan rumah deret minimal 36 meter persegi, mengandung makna pula bahwa negara berkewajiban memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah dengan berbagai fasilitas dan kemudahan. Ukuran keterjangkauan sangat relatif, karena seberapa pun kecilnya rumah yang dianggap terjangkau juga tidak bisa menjamin bahwa seluruh atau sebagian besar rakyat Indonesia dapat memiliki rumah, karena adanya perbedaan tingkat pendapatan masyarakat. Hal itu sangat tergantung pada tingkat harga rumah, bukan pada besar kecilnya rumah, walaupun luas berpengaruh terhadap harga. Jadi menurut saya, hal paling utama yang harus dijamin oleh Pemerintah

adalah aspek kesehatan dan kelayakan tempat tinggal yang sehat agar manusia Indonesia tumbuh baik dan sehat. Rumah terjangkau tetapi tidak sehat, adalah bentuk pengabaian negara terhadap hak konstitusional setiap orang untuk mendapatkan tempat tinggal yang baik dan sehat. Mengadakan rumah yang terjangkau tetapi tidak sehat, sama saja membiarkan rakyat hidup secara tidak layak dan tidak sehat.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Saiful Anwar