

Implikasi Pasal 32 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 terhadap Pemenuhan Standar Nasional Indonesia (SNI) Terkait Penyediaan Perumahan oleh Pengembang *Real Estate*

Fennieka Kristianto
fennieka@president.ac.id
Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Presiden

ABSTRACT

The enactment of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas (the Housing Act) since 2011 raises several counter-productive potentials for the housing sector in Indonesia. There are new problems related to the application of the Indonesian National Standard and it has implications for housing developers both in terms of technical and juridical aspects, which are interesting to examine in depth. What are the possibilities faced by a housing developer if the requirements for fulfilling the requirements of the Indonesian National Standard must be met by a housing developer? How is the application of Article 32 paragraph (2) and (3) of the Housing Law when faced with realities on the ground? The normative research method is used and is intended to criticize several articles in the Housing Law regarding their implications for housing provision by housing developers with the obligation to use domestic products that must meet the Indonesian National Standard (SNI).

Keywords: *Developers, Housing, Indonesian National Standards (SNI).*

ABSTRAK

Keberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan) sejak tahun 2011 menimbulkan beberapa potensi kontra produktif terhadap sektor perumahan di Indonesia. Ada permasalahan baru terkait dengan penerapan Standar Nasional Indonesia dan memiliki implikasi terhadap pengembang perumahan baik menyangkut aspek teknis maupun aspek yuridis, yang menarik untuk ditelaah secara mendalam. Bagaimana kemungkinan yang dihadapi pengembang perumahan bilamana ketentuan pemenuhan persyaratan Standar Nasional Indonesia wajib dipenuhi oleh pengembang perumahan? Bagaimana penerapan Pasal 32 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Perumahan tersebut apabila dihadapkan dengan kenyataan di lapangan? Metode penelitian normatif digunakan dan dimaksudkan untuk mengkritisi beberapa pasal dalam UU Perumahan terkait implikasinya terhadap penyediaan perumahan oleh pengembang perumahan dengan kewajiban pemanfaatan produk dalam negeri yang wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI)

Kata Kunci: Pengembang, Perumahan, Standar Nasional Indonesia (SNI).

A. Pendahuluan

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan

perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan

terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.¹

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta

peraturan perundang-undangan yang mendukung. Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:²

- memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata

¹ Sebagai 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. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan

sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

² Penjelasan Umum Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
 - mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, pemerintah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian. Berdasarkan latar belakang tersebut, pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini juga bertujuan untuk mengatasi kekurangan rumah (*backlog*) yang menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2015 mencapai 11.4 juta baik yang rumah tangga Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR) maupun yang bukan MBR.³

Keberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan) sejak tahun 2011 hingga kini ternyata menimbulkan beberapa potensi kontra produktif terhadap sektor perumahan di Indonesia. Ada hal baru yang diatur dan memiliki implikasi terhadap pengembang perumahan baik menyangkut aspek teknis maupun aspek yuridis, yang menarik untuk ditelaah/didiskusikan secara mendalam serta menemukan kemungkinan yang dihadapi pengembang perumahan bilamana undang-undang tersebut dihadapkan dengan kenyataan di bidang pembangunan properti perumahan. Beberapa permasalahan terkait dengan pasal-pasal dalam UU Perumahan tersebut, antara lain: dalam Pasal 32 ayat (2) UU Perumahan secara filosofis dinyatakan untuk pemanfaatan bahan baku yang bersumber dari dalam negeri yang

³ Fennieka Kristianto, *Prinsip Keseimbangan antara Konsumen dan Pelaku*

Usaha dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, (Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 2019), hal. 3.

selengkapnya diatur sebagai berikut.⁴

“Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.”

Sedangkan Pasal 32 ayat (3) UU Perumahan menyebutkan bahwa: *“Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.”*

Menurut ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) UU Perumahan, pengembang diwajibkan mematuhi ketentuan tersebut dalam rangka menyediakan dan memanfaatkan bahan bangunan yang mengutamakan penggunaan sumber daya dalam negeri (produk lokal) dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Apakah hal ini dapat dilakukan dan dipenuhi oleh para pengembang penyedia perumahan di Indonesia? Memang secara ideal dan

demikian memajukan ekonomi bangsa Indonesia, seyogyanya menggunakan produk anak bangsa sendiri. Namun, kenyataan di lapangan, pengembang perumahan lebih banyak menggunakan bahan bangunan/produk impor daripada produk lokal. Mengapa para pengembang seolah-olah tidak mengindahkan ketentuan yang ditetapkan dalam UU Perumahan tersebut? Bagaimana implikasinya terhadap penyediaan perumahan oleh pengembang perumahan? Oleh karenanya, perlu ditelaah ketentuan Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) sebagaimana tersebut di atas terkait dengan pemanfaatan bahan bangunan lokal dan kewajiban memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI).

B. Analisa

Perusahaan pengembang umumnya berbentuk badan hukum atau Perseroan Terbatas, dan sebagai perseroan terbatas tentunya tujuan utama dari mendirikan perusahaan di bidang pengembangan dan pembangunan

⁴ Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

properti, khususnya di bidang *real estate* atau perumahan, adalah untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Dapat dipastikan bahwa perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan (*development*) sebelum melepas produknya ke pasaran, pastilah telah memiliki perhitungan *cost-benefit* atau laba-rugi yang akan diperoleh, salah satunya berasal dari margin nilai bangunan dengan harga yang akan dipasarkan pada konsumen, laba dari margin nilai bangunan tersebut bila ditelaah lebih lanjut, umumnya diperoleh dari kecerdasan mengolah komposisi bahan bangunan yang variatif (artinya tidak hanya bersumber pada bahan lokal/dalam negeri).

Untuk mencapai pembangunan perumahan yang ramah lingkungan dan memenuhi standar kesehatan yang baik secara *mutatis mutandis* juga memerlukan biaya yang besar dalam pengadaannya, tentu saja dalam sudut pandang pengembang sebagai pelaku usaha akan mencari celah-celah untuk tetap mendapatkan

keuntungan tanpa harus melanggar hukum.

Kenyataannya para pengembang/*developer* selaku pembangun perumahan dan permukiman, untuk memperoleh laba dari margin tersebut di atas, perusahaan umumnya akan mencari bahan baku dengan harga murah namun berkualitas baik atau dengan harga pasaran namun disertai kualitas yang lebih baik, faktanya bahan bangunan yang umumnya digunakan oleh pengembang di Indonesia tersebut belum/tidak semua berstandar SNI (bahan bangunan tidak berasal dari Indonesia), namun tetap bahan-bahan dimaksud sesuai dengan standar konstruksi. Seringkali ditemukan pengembang dalam pembangunan menggunakan bahan baku yang berasal dari luar negeri, dengan pertimbangan harga sama dengan bahan baku lokal namun memberikan kualitas yang lebih baik, sehingga perspektif pengembang sebagai pelaku usaha belum dapat dijangkau oleh pembuat undang-undang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dijelaskan bahwa keberadaan pasal tersebut di atas

dalam undang-undang perumahan dan permukiman akan memberikan implikasi yang negatif yaitu berupa pengurangan laba dari sektor bahan baku akibat pembatasan perolehan bahan bangunan yang wajib berstandar SNI, dalam hal demikian terjadi friksi antara hukum yang mengatur dengan realitas bisnis pengembang, akibatnya keberadaan pasal tersebut tidak memberikan kepastian hukum. Permasalahan selanjutnya, bagaimana pelaksanaan dan pengawasan atas pasal tersebut; dan berapa persen (%) konkritnya untuk komposisi untuk mencapai keutamaan pengembangan bahan baku dalam negeri dan kearifan lokal? Lalu apakah yang menjadi tolok ukur dalam negeri/lokal? Apakah perusahaan yang saham mayoritasnya dimiliki oleh asing tapi memproduksi bahan baku yang diambil dari dalam negeri dapat dikategorikan lokal? Tentu permasalahan tersebut tidak dapat dijawab dikarenakan undang-undang tidak/belum mengaturnya. sehingga diperlukan pengaturan lebih lanjut terkait dengan ketentuan-ketentuan di atas.

Selain itu, apabila ditelaah lebih lanjut dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 33 ayat 1 UU Perumahan mengatur tentang kemudahan bagi pengembang yang memiliki segmentasi berpenghasilan rendah, selengkapnya diatur:

“Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.”

Dalam perspektif penyusunan perundang-undangan, cakupan atau wilayah berlakunya perundang-undangan berlaku untuk skala nasional, dengan kata lain berlaku penuh dari sabang sampai merauke tanpa terkecuali/diskriminasi. Meskipun terhadap pengembang dengan segmen khusus ini diberi kemudahan untuk mengurus perizinan, namun tetap wajib mengikuti ketentuan pemenuhan SNI. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) dan (3) tersebut juga berlaku bagi pengembang penyedia perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penerapan pemanfaatan bahan bangunan yang bersumber dari produk dalam negeri tentunya menjadi semakin sulit

dipenuhi jika melihat kenyataan bahwa bahan bangunan produksi luar negeri ternyata lebih rendah harganya namun kualitas lebih baik dari produk dalam negeri. Sebagai pengembang pembangun perumahan untuk MBR, tentunya harus lebih cermat

Konstruksi, Penghunian, Operasi dan Pemeliharaan, adalah sebagai berikut:

Sumber: Modul 01 Rumah Ber-SNI, Badan Standar dan Diseminasi Pusat Penelitian dan Perkembangan Permukiman Kementerian

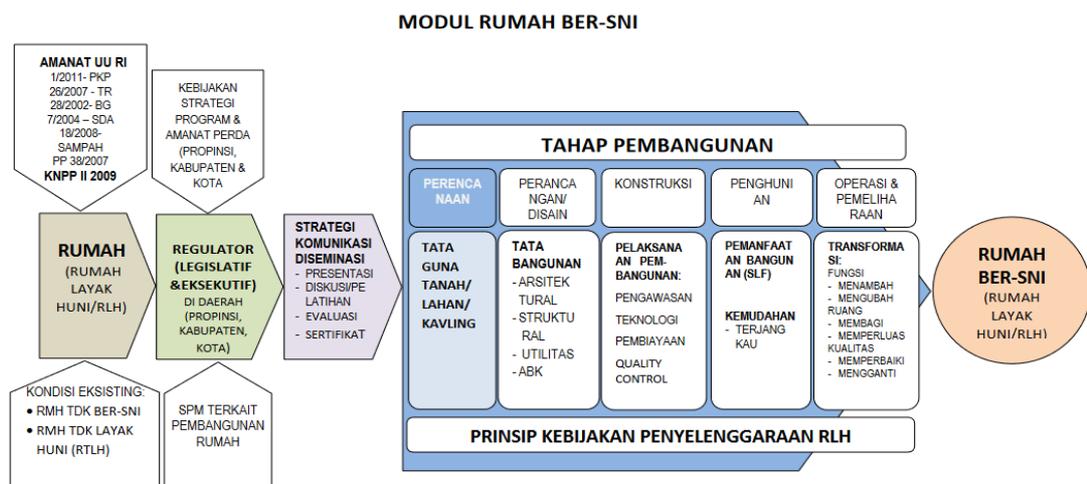


Diagram 1 Alur pikir kegiatan

menghitung anggarannya agar tetap dapat menikmati keuntungan/laba dari perusahaannya. Modul diseminasi Rumah Ber-SNI yang disediakan oleh Kementerian PUPR⁵ untuk menunjang pemanfaatan SNI Rumah Sejahtera, yang memenuhi ketentuan kehandalan bangunan, meliputi; keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Modul ini disusun berdasarkan tahapan; Perencanaan, Perancangan,

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Terkait dengan pengertian Standar Nasional Indonesia, yang didefinisikan sebagai standar yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional dan berlaku secara nasional.⁶ Sedangkan pengertian Standar adalah spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan termasuk tata cara dan metode yang disusun

⁵ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, "Modul 01 Badan Diseminasi Rumah Ber-SNI: Rumah Sejahtera," diakses dari <http://litbang.pu.go.id/puskim/source/pdf/Rumah%20ber%20SNI%20Compile.pdf>

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Standarisasi Nasional*, PP No. 102 Tahun 2000.

berdasarkan konsensus semua pihak yang terkait dengan memperhatikan syarat-syarat keselamatan, keamanan, Kesehatan, lingkungan hidup, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta pengalaman perkembangan masa kini, masa yang akan datang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.⁷ Meskipun Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) telah menerbitkan Buku Daftar Standar Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil berisi daftar Standar Nasional Indonesia dan Pedoman bidang Pekerjaan Umum dan Permukiman yang terakhir edisi Februari 2017,⁸ namun hal ini tidak sepenuhnya dapat dilaksanakan. Kementerian PUPR dalam melakukan penyusunan Buku Daftar Standar Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil, merujuk kepada padanan yang berlaku secara Internasional, termasuk dalam melakukan klasifikasinya merujuk kepada ICS (*International Classification Standard*) untuk

konstruksi dan bangunan.⁹ Jika dipaksakan pemenuhan pemanfaatan bahan bangunan yang bersumber dari dalam negeri dan wajib memenuhi SNI, tentunya menimbulkan permasalahan baru yang berpotensi menyulitkan perusahaan pengembang perumahan dalam menyediakan perumahan dengan anggaran yang terbatas. Tujuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat Indonesia mengalami hambatan karena peran serta dan swadaya masyarakat yang diharapkan dari para pengembang perumahan ternyata mengalami kesulitan untuk dapat mewujudkan pemenuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

C. Simpulan dan Saran

UU Perumahan ini yang sejatinya dapat menjawab tantangan Pembangunan Perumahan ke depan, di mana salah satu filosofinya adalah untuk mendorong ketersediaan perumahan yang masih kurang (*backlog*) hingga saat ini, pada

⁷ *Ibid.*

⁸ Disusun oleh Sekretariat Badan Litbang Pekerjaan Umum selaku Sekretariat PT 91-01 bersama-sama dengan Pusat-Pusat Litbang selaku SPT, serta Satminkal Kementerian Pekerjaan Umum. Buku ini diterbitkan secara berkala sesuai dengan perkembangan penyusunan dan penerbitan

SNI & Pedoman, serta berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 102 tahun 2000 tentang Standar Nasional, diunggah dari <http://sni.litbang.pu.go.id>.

⁹ Kementerian PUPR, *Daftar Standar Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil*, Edisi Februari 2017, hal. 7.

kenyataannya, dalam UU Perumahan tersebut dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) terkait dengan kewajiban pemanfaatan bahan bangunan yang berasal dari lokal/dalam negeri dan produk tersebut wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia yang harus dipatuhi, menjadi penghambat para pengembang perumahan untuk dapat memenuhi *backlog* perumahan yang layak dan sehat serta aman dengan harga terjangkau.

Berdasarkan analisa dan simpulan yang ada serta mengingat hakikat dari penentuan SNI untuk mendapatkan kualitas dengan standar tertentu maka disarankan agar pemerintah dapat memberikan kemudahan bagi para pengembang, tidak hanya dari segi kemudahan perizinan bagi pengembang penyedia perumahan bagi MBR namun juga memberi pilihan kepada para pengembang untuk menentukan bahan bangunan yang berkualitas namun terjangkau harganya. Kualitas bahan bangunan yang bersumber dari dalam negeri tentunya dapat dijangkau dengan cara antara lain mengundang *investor*/ahli untuk mendirikan perusahaan patungan yang

memproduksi bahan bangunan berkualitas sekaligus memenuhi SNI. Selain itu, diperlukan perluasan diseminasi modul 01 Rumah Ber-SNI Rumah Sejahtera kepada para pengembang perumahan sehingga dapat membantu mengurangi *backlog* perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
2. _____, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU No. 1 Tahun 2011. LNRI No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188
3. _____, *Peraturan Pemerintah Tentang Standarisasi Nasional*, PP No. 102 Tahun 2000.
4. Kementerian PUPR, *Daftar Standar Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil*, Edisi Februari 2017.
5. Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat: "*Buku Daftar Standar Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil berisi daftar Standar Nasional Indonesia*

dan Pedoman bidang Pekerjaan Umum dan Permukiman, edisi Februari 2017 diakses dari <http://sni.litbang.pu.go.id>