

**UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1992
TENTANG
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
[LN 1992/23, TLN 3469]**

**BAB VII
KETENTUAN PIDANA**

Pasal 36

(1) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1)¹, Pasal 24², dan Pasal 26 ayat (1)³ dipidana dengan

¹ Pasal 7

- (1) Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib:
- a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
 - b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
 - c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Penjelasan:

Pasal 7

Ayat (1) Yang dimaksud dengan membangun rumah atau perumahan termasuk membangun baru, memugar, memperluas rumah atau perumahan, dengan mempertimbangkan faktor-faktor setempat mengenai keadaan fisik, ekonomi, sosial, dan budaya serta keterjangkauan masyarakat, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan. Pengertian setiap orang atau badan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia serta warga negara asing penduduk Indonesia dan badan asing yang berkedudukan di Indonesia, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dibenarkan untuk membangun rumah atau perumahan. Untuk mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, maka pembangunan rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif serta wajib melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemantauan hak atas tanah. Pemantauan lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama pelaksanaan pembangunan rumah atau perumahan, sedangkan pengelolaan lingkungan bertujuan untuk dapat mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah atau perumahan. Rencana pemantauan dan pengelolaan lingkungan disusun dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan tingkatan dampak yang timbul sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

² Pasal 24

Dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan pada Pasal 7, badan usaha di bidang pembangunan perumahan wajib:

- a. melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;

pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

- (2) Setiap orang karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (4) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1)⁴ dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Penjelasan:

Pasal 36 Ayat (1) s.d Ayat (4) Cukup jelas.

- b. membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau disekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. melakukan penghijauan lingkungan;
- f. menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- g. membangun rumah.

Penjelasan:

Pasal 24

Kewajiban seperti ini dimaksudkan agar badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melaksanakan pembangunan lingkungan siap bangun berdasarkan urutan tahapan telah ditentukan. Yang dimaksud dengan pemilikan adalah pemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, misalnya hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai.

³ Pasal 26

- (1) Badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

Penjelasan:

Pasal 26

Ayat (1) Dengan ketentuan ini, pada dasarnya badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melakukan usahanya harus menjual kaveling beserta rumahnya.

⁴ Pasal 12

- (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.

Penjelasan:

Pasal 12

Ayat (1) Ketentuan dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik, dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.

Pasal 37

Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan harga tertinggi sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13⁵ dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Penjelasan:

Pasal 37 Cukup jelas.

⁵ Pasal 13

- (1) Pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Penjelasan:

Pasal 13

Ayat (1) Pengendalian harga sewa oleh Pemerintah dimaksudkan agar dapat diwujudkan asas keterjangkauan. Di dalam ketentuan ini yang dimaksud dengan kemudahan adalah bantuan Pemerintah antara lain, berupa kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan. Besarnya harga sewa rumah yang dibangun dengan tidak memperoleh kemudahan dan bantuan Pemerintah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa.

Ayat (2) Cukup jelas