

PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG- UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA¹

Oleh :

Christoval Onibala²

Marthin Lambonan³

Carlo Gerungan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan perizinan pembangunan perumahan menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan untuk mengetahui bagaimana implikasi yuridis penerapan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan perizinan pembangunan perumahan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menunjukkan adanya perubahan mendasar dalam paradigma perizinan dari sistem yang bersifat izin berjenjang dan sektoral menuju mekanisme perizinan berbasis risiko (*Risk Based Approach/RBA*). 2. Secara keseluruhan, penerapan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 memiliki arah reformasi yang progresif, namun efektivitasnya sangat bergantung pada harmonisasi regulasi, kesiapan kelembagaan, dan konsistensi implementasi di daerah agar tidak berpotensi bertentangan dengan mandat UU PKP mengenai penyelenggaraan perumahan yang layak dan berkelanjutan.

Kata Kunci : *perizinan pembangunan perumahan, UUD Cipta Kerja*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Kebutuhan akan rumah muncul karena manusia sebagai makhluk sosial memerlukan tempat untuk berlindung, beristirahat, serta menjalani kehidupan sehari-hari. Rumah tidak hanya dipandang dari sisi

material sebagai bangunan tempat tinggal, melainkan juga sebagai simbol kenyamanan, keamanan, serta stabilitas hidup. Keberadaan rumah memberikan rasa terlindungi dari cuaca, bencana, maupun gangguan eksternal, sehingga manusia dapat melaksanakan fungsi kehidupannya secara layak.⁵ Dari perspektif yuridis, hak atas rumah telah dijamin dalam konstitusi Indonesia. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁶

Pengaturan lebih lanjut mengenai perumahan dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 angka 1 undang-undang tersebut dijelaskan bahwa rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, serta cerminan harkat dan martabat penghuninya.⁷ Artinya, rumah memiliki dimensi ganda: sebagai tempat berteduh secara fisik dan sebagai wadah pembinaan moral, sosial, dan kultural.

Pemerintah berupaya melakukan reformasi melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Regulasi ini menghadirkan sistem perizinan berbasis risiko (*risk based approach*) yang bertujuan menyederhanakan birokrasi, mempercepat investasi, dan memberikan kepastian hukum dalam pembangunan perumahan. Harapannya, dengan penyederhanaan perizinan, pengembang dapat lebih mudah membangun perumahan yang terjangkau, sehingga backlog dapat ditekan dan masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh akses yang lebih luas terhadap rumah layak huni.⁸ Meskipun demikian, penerapan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tidak lepas dari kritik. Sebagian pihak menilai penyederhanaan perizinan berpotensi mengurangi aspek pengawasan terhadap tata ruang dan lingkungan hidup. Jika perizinan terlalu longgar, maka pembangunan perumahan dikhawatirkan tidak memperhatikan daya dukung lingkungan dan prinsip pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, kajian yuridis terhadap pengaturan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 menjadi sangat penting, baik untuk menilai sejauh mana regulasi ini menjawab persoalan perumahan di Indonesia

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711011008

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 56.

⁶ Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 1.

⁸ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

maupun untuk memastikan adanya keseimbangan antara kemudahan berusaha dan perlindungan kepentingan masyarakat.

Sistem *Online Single Submission* (OSS) merupakan instrumen utama dalam mekanisme perizinan berusaha di Indonesia, termasuk dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan. Kehadiran OSS merupakan salah satu inovasi penting yang diperkenalkan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, yang menegaskan peralihan dari sistem perizinan konvensional yang bersifat sektoral menuju sistem perizinan terintegrasi berbasis risiko.⁹ Sistem ini pada dasarnya menempatkan OSS sebagai platform terpadu yang mengintegrasikan seluruh proses perizinan lintas sektor, sehingga pelaku usaha hanya perlu mengurus izin melalui satu pintu elektronik.

Dalam konteks penyelenggaraan perumahan, OSS menjadi ruang penghubung antara pengembang (*developer*) dengan berbagai otoritas negara yang berwenang menerbitkan izin. Pembangunan perumahan termasuk kategori kegiatan usaha sektor properti yang umumnya diklasifikasikan memiliki risiko menengah hingga tinggi, sehingga membutuhkan pemenuhan beberapa instrumen perizinan seperti Nomor Induk Berusaha (NIB), Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), izin lingkungan, serta sertifikat standar konstruksi. Semua izin tersebut kini diproses melalui OSS, sehingga tidak lagi mengharuskan pengembang berpindah-pindah instansi guna memperoleh persetujuan yang diperlukan.

Keberadaan OSS dalam perizinan perumahan memberikan sejumlah manfaat signifikan. Pertama, OSS menyederhanakan birokrasi dengan menyatukan seluruh proses perizinan secara elektronik, sehingga mengurangi potensi keterlambatan akibat tumpang tindih kewenangan antar instansi. Kedua, OSS menciptakan kepastian hukum, karena seluruh proses perizinan dapat dilacak (*tracking*) secara *real time* oleh pelaku usaha. Ketiga, OSS mendorong integrasi data antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, khususnya dalam aspek tata ruang, bangunan gedung, dan perizinan lingkungan. Namun demikian, implementasi OSS dalam perizinan perumahan tidak terlepas dari tantangan. Beberapa daerah belum memiliki RDTR digital, sehingga proses KKPR menjadi lambat. Selain itu, kesiapan

sumber daya manusia pada tingkat pemerintah daerah dalam memahami alur OSS dan proses verifikasi PBG masih belum merata. Meski demikian, secara keseluruhan, OSS tetap menjadi instrumen penting yang merevolusi proses perizinan perumahan menuju sistem yang lebih modern, efisien, dan akuntabel.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menghadirkan sistem perizinan berbasis risiko (*risk-based approach*) yang berbeda dari mekanisme perizinan sebelumnya. Sistem ini bertujuan memangkas birokrasi agar pembangunan lebih cepat dan efisien. Namun, penerapannya menimbulkan pertanyaan yuridis terkait kesesuaian dengan prinsip kepastian hukum, perlindungan konsumen, dan sinkronisasi dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.¹⁰ Dengan kata lain, perlu dianalisis apakah Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 benar-benar memberikan penyederhanaan yang efektif tanpa mengabaikan aspek hukum lainnya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perizinan pembangunan perumahan menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja?
2. Bagaimana penerapan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Perizinan Pembangunan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

Perizinan dalam hukum administrasi negara pada dasarnya merupakan mekanisme pemerintah untuk mengatur, mengawasi, dan memberikan ruang gerak kepada masyarakat dalam melakukan suatu kegiatan tertentu. Menurut Ridwan HR, perizinan adalah salah satu bentuk keputusan tata usaha negara yang bersifat individual-konkret-final yang diberikan untuk menetapkan legalitas suatu tindakan masyarakat atau pelaku usaha.¹¹

⁹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 115.

Sebelum adanya reformasi regulasi, sistem perizinan di Indonesia kerap dinilai tumpang tindih, berbelit, dan tidak efisien. Banyaknya peraturan sektoral dan perbedaan kewenangan antar instansi menyebabkan pelaku usaha menghadapi hambatan administratif yang panjang dan tidak jarang menurunkan minat investasi. Kondisi ini secara empiris menjadi salah satu penyebab tingginya jumlah *backlog* perumahan nasional karena lambatnya penyediaan rumah oleh sektor pembangunan properti. Di samping itu, ketidakefisienan perizinan juga berdampak pada berkurangnya kepastian hukum bagi masyarakat sebagai konsumen, terutama ketika terjadi pembangunan yang tidak memenuhi standar bangunan atau tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Sebagai upaya menjawab persoalan tersebut, pemerintah melakukan reformasi besar melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022, yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Undang-undang ini memperkenalkan pendekatan baru dalam sistem perizinan, yaitu Perizinan Berusaha Berbasis Risiko atau *Risk-Based Approach* (RBA). Dalam pendekatan ini, jumlah dan jenis perizinan tidak lagi ditentukan berdasarkan jenis kegiatan usaha semata, tetapi berdasarkan tingkat risiko yang mungkin timbul dari kegiatan tersebut. Semakin tinggi risiko suatu kegiatan, semakin ketat persyaratan perizinannya, dan sebaliknya. Pendekatan ini memodernisasi sistem perizinan Indonesia dengan prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas, sehingga secara langsung berdampak pada perizinan pembangunan perumahan.¹²

Selain itu, Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 menekankan integrasi perizinan melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) Berbasis Risiko yang dirancang untuk menyederhanakan proses administratif dan menghilangkan tumpang tindih regulasi. Seluruh perizinan pembangunan perumahan kini terfokus pada tiga instrumen utama, yaitu:

- Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sebagai instrumen tata ruang.
- Persetujuan lingkungan, yang mencakup AMDAL atau UKL-UPL.
- Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti IMB.

Ketiga instrumen tersebut tidak hanya menjadi syarat formal, tetapi merupakan instrumen yuridis untuk memastikan bahwa pembangunan

perumahan memenuhi standar keamanan, kesesuaian tata ruang, serta tidak menimbulkan risiko yang membahayakan keselamatan atau lingkungan hidup. Dengan demikian, Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 membawa perubahan tidak hanya pada struktur perizinan, tetapi juga pada filosofi dan pendekatan administratif yang lebih responsif terhadap kebutuhan pembangunan nasional sekaligus tetap memperhatikan kepentingan publik.

Secara akademik, analisis terhadap pengaturan perizinan pembangunan perumahan dalam Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 sangat penting karena undang-undang ini mengubah hampir seluruh instrumen hukum administratif terkait perizinan. Perubahan ini juga berimplikasi terhadap peraturan sektoral lain seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain, Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 tidak hanya menyederhanakan perizinan, tetapi juga menata ulang struktur keseluruhan regulasi perumahan di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja membawa perubahan fundamental terhadap arsitektur perizinan berusaha di Indonesia, termasuk dalam sektor pembangunan perumahan. Perubahan ini diwujudkan melalui penerapan Sistem Perizinan Berbasis Risiko (*Risk-Based Approach*) yang menggantikan pola perizinan konvensional yang selama ini bersifat permit-based dan menempatkan beban administratif yang berat bagi pelaku usaha. Perizinan berbasis risiko diatur terutama dalam perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, yang kemudian disahkan kembali dalam UU Nomor 6 Tahun 2023, sebagai respons terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020.

Secara konseptual, sistem ini bertujuan untuk menyederhanakan, mempercepat, dan mengefektifkan proses perizinan, sekaligus memastikan bahwa upaya mitigasi risiko tetap dilakukan terhadap kegiatan usaha tertentu yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap masyarakat, lingkungan, maupun tata ruang. Pemerintah menegaskan bahwa pembangunan perumahan merupakan salah satu sektor strategis yang harus dipastikan kepatuhan risikonya karena berkaitan dengan keselamatan konstruksi, pemanfaatan lahan, dan keseimbangan lingkungan

¹² Kementerian Investasi/BKPM, *Pedoman Sistem OSS Berbasis Risiko*, 2023.

hidup. Oleh sebab itu, penerapan risk-based approach menjadi instrumen hukum yang krusial dalam menjamin keberlanjutan dan kepastian hukum bagi pengembang maupun masyarakat sebagai konsumen.

Sistem perizinan berbasis risiko dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 kemudian diperkuat melalui pengaturan yang menempatkan *Online Single Submission* (OSS) sebagai gerbang utama penerbitan perizinan berusaha. Setiap kegiatan pembangunan perumahan dinilai berdasarkan tingkat risikonya: rendah, menengah rendah, menengah tinggi, atau tinggi. Penilaian risiko ini menentukan jenis perizinan yang diperlukan, dimulai dari Nomor Induk Berusaha (NIB) sebagai identitas dasar pelaku usaha, hingga kewajiban tambahan berupa Sertifikat Standar dan/atau Izin, apabila kegiatan tersebut dikategorikan berisiko menengah tinggi atau tinggi.

Dalam konteks pembangunan perumahan, penetapan tingkat risiko bergantung pada aspek-aspek seperti kepadatan bangunan, potensi gangguan terhadap lingkungan, penggunaan lahan, kesesuaian dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), serta potensi bahaya kebencanaan. Semakin tinggi tingkat risiko yang ditimbulkan oleh proyek perumahan, semakin ketat pula persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang, termasuk kewajiban pelaporan, pemenuhan standar teknis, audit lingkungan, dan pengawasan pemerintah secara berkala.¹³

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengatur bahwa NIB tidak hanya berfungsi sebagai bukti pendaftaran pelaku usaha, tetapi juga sebagai legalitas berusaha untuk kegiatan risiko rendah. Untuk pembangunan perumahan, kegiatan yang hanya melibatkan skala kecil atau tanpa dampak berarti terhadap tata ruang dapat diklasifikasikan sebagai risiko rendah, sehingga tidak lagi memerlukan izin kompleks sebagaimana pada rezim perizinan sebelumnya. Namun, untuk pembangunan perumahan komersial menengah hingga besar, kegiatan ini umumnya tergolong berisiko menengah tinggi, sehingga membutuhkan Sertifikat Standar, yaitu pernyataan pemenuhan standar teknis yang diverifikasi oleh lembaga pemerintah atau pihak ketiga yang berwenang. Penting pula dicatat bahwa perizinan yang terkait dengan tata ruang, kesesuaian lokasi, dan persyaratan keselamatan konstruksi tetap wajib dipenuhi meskipun perizinan berbasis risiko menyederhanakan beberapa aspek administratif. Hal ini menegaskan bahwa penerapan sistem

berbasis risiko tidak menghilangkan kewajiban pokok pembangunan perumahan untuk tetap selaras dengan RDTR dan peraturan daerah terkait tata ruang. Dengan kata lain, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tidak mengurangi substansi perlindungan hukum dalam bidang perumahan, tetapi lebih menekankan efisiensi dan kepastian prosedur perizinannya.

Melalui penerapan sistem perizinan berbasis risiko ini, pemerintah berharap pengembang dapat menjalankan kegiatan usahanya dengan kepastian hukum yang lebih tinggi, prosedur yang lebih jelas, dan beban administratif yang lebih ringan. Pada saat yang sama, masyarakat tetap terlindungi melalui mekanisme verifikasi standar dan pengawasan bagi kegiatan berisiko menengah tinggi dan tinggi. Dengan demikian, prinsip-prinsip dasar sistem perizinan berbasis risiko dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 berfungsi untuk menyeimbangkan antara kepentingan pengembangan ekonomi dan perlindungan kepentingan publik, terutama dalam sektor pembangunan perumahan yang menyangkut hajat hidup orang banyak.¹⁴

Pengaturan mengenai kesesuaian tata ruang dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) memegang peranan sangat penting dalam proses perizinan pembangunan perumahan. Hal ini disebabkan karena pembangunan perumahan merupakan kegiatan yang memiliki hubungan langsung dengan pemanfaatan ruang, keselamatan konstruksi, dan pengendalian lingkungan. Oleh sebab itu, meskipun Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 membawa pembaruan dalam sistem perizinan berusaha berbasis risiko, pemenuhan terhadap aspek tata ruang dan bangunan gedung tetap menjadi persyaratan yang harus dipenuhi dalam setiap kegiatan pembangunan perumahan.

Penerapan mekanisme perizinan berusaha melalui sistem *Online Single Submission* (OSS) Berbasis Risiko merupakan salah satu inovasi administratif terpenting yang dibawa oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. OSS tidak hanya mengubah cara pemerintah memproses perizinan usaha, tetapi juga merupakan bentuk modernisasi tata kelola pemerintahan berbasis digital yang menekankan integrasi informasi, percepatan layanan, dan simplifikasi perizinan. Dalam konteks pembangunan perumahan, OSS menjadi instrumen utama yang menghubungkan pengembang dengan seluruh izin dan legalitas yang diperlukan sehingga kegiatan pembangunan berjalan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹³ Ibid

¹⁴ Suriansyah Murhaini, *Hukum Perizinan Berusaha di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2022, hlm. 77.

Pembangunan perumahan merupakan bidang usaha yang memiliki keterkaitan dengan banyak regulasi teknis, termasuk tata ruang, bangunan gedung, lingkungan hidup, pertanahan, dan keselamatan konstruksi. Sebelum keberadaan OSS, pengembang harus mengurus izin secara manual ke berbagai instansi yang berbeda, yang sering kali menimbulkan ketidakpastian prosedural dan tingginya biaya administrasi. OSS kemudian dirancang untuk mengatasi masalah tersebut dengan menyediakan platform satu pintu yang mencakup seluruh siklus legalitas usaha mulai dari pendaftaran awal hingga pengawasan pasca-operasional.

Tahapan pertama dalam sistem OSS adalah pendaftaran pelaku usaha untuk memperoleh Nomor Induk Berusaha (NIB). Bagi pengembang perumahan, NIB memiliki fungsi strategis karena merupakan identitas hukum dan administratif untuk melakukan kegiatan usaha. Keberadaan NIB menandai bahwa pelaku usaha telah terdaftar resmi dalam sistem perizinan berusaha nasional dan berhak melanjutkan ke tahap pemenuhan izin teknis lain.

NIB bukan sekadar nomor registrasi, tetapi memiliki fungsi multifungsi, antara lain:

- Berfungsi sebagai nomor identitas usaha dan tanda daftar perusahaan,
- Terintegrasi langsung dengan NPWP badan atau orang pribadi,
- Menjadi persyaratan administratif untuk permohonan KKPR, PBG, dan Sertifikat Standar,
- Menjadi akses untuk mendapatkan fasilitas dari pemerintah seperti insentif atau pembinaan usaha,
- Menjadi dasar penilaian tingkat risiko kegiatan usaha berdasarkan klasifikasi KBLI.¹⁵

Dalam konteks pembangunan perumahan, kegiatan usaha pada umumnya dikategorikan dalam KBLI sektor real estate atau developer perumahan yang umumnya masuk dalam kategori risiko menengah tinggi. Dengan demikian, pengembang tidak hanya membutuhkan NIB, tetapi juga wajib memenuhi standar tambahan berupa Sertifikat Standar atau izin konstruksi sebelum kegiatan pembangunan dimulai.¹⁶

Setelah memperoleh NIB, pengembang harus memastikan bahwa rencana pembangunan perumahan sesuai dengan tata ruang melalui instrumen Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). KKPR merupakan salah satu instrumen penting yang memastikan bahwa lokasi

pembangunan berada pada zona yang diperbolehkan untuk kegiatan permukiman.

Pada OSS, proses KKPR dibedakan menjadi dua:

- 1) KKPR otomatis melalui integrasi RDTR digital
Apabila suatu daerah telah memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) digital yang sudah terintegrasi dengan OSS, sistem dapat secara otomatis memberikan notifikasi kesesuaian ruang tanpa memerlukan permohonan manual. Hal ini merupakan bentuk kemudahan paling signifikan karena sebelum adanya RDTR digital, proses izin lokasi sering kali memakan waktu hingga berbulan-bulan.
- 2) KKPR non-digital melalui permohonan manual
Apabila RDTR belum tersedia, maka pengembang harus mengajukan permohonan KKPR melalui OSS untuk kemudian diteruskan kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Pemerintah kemudian melakukan analisis terhadap rencana kegiatan, penggunaan lahan, kesesuaian zonasi, dan daya dukung lingkungan sebelum menerbitkan persetujuan.¹⁷

KKPR memiliki peran besar dalam memberikan kepastian hukum kepada pengembang agar kegiatan pembangunan perumahan tidak menyalahi ketentuan tata ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Salah satu fitur utama OSS-RBA adalah kewajiban pengusaha dengan tingkat risiko menengah tinggi untuk memiliki Sertifikat Standar. Pembangunan perumahan pada skala komersial, klaster, maupun perumahan bersubsidi umumnya termasuk kategori ini karena memiliki dampak langsung terhadap lingkungan, keselamatan bangunan, dan pemanfaatan lahan.¹¹

OSS tidak hanya menyediakan layanan perizinan, tetapi juga mengatur mekanisme pengawasan terhadap pemenuhan standar usaha. Pemerintah pusat atau daerah dapat melakukan pengawasan berkala untuk memastikan bahwa pengembang mematuhi seluruh kewajiban yang telah ditetapkan. Pengawasan mencakup:

- Kepatuhan terhadap standar lingkungan,
- Pemenuhan PSU,
- Kesesuaian bangunan dengan PBG,
- Pelaporan berkala dalam OSS,
- Kepatuhan terhadap ketentuan pemasaran atau penjualan rumah.

¹⁵ BKPM, *Pedoman Teknis NIB*, 2023.

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko.

¹⁷ Kementerian ATR/BPN, *Pedoman RDTR Digital*, 2023.

Jika ditemukan pelanggaran, sanksi administratif dapat diterapkan, seperti:

- Peringatan tertulis,
- Penghentian sementara kegiatan usaha,
- Pembekuan atau pencabutan Sertifikat Standar,
- Pencabutan NIB,
- Denda administratif,
- Penghentian kegiatan pembangunan.

Dengan demikian, mekanisme OSS tidak hanya berfungsi mempercepat pemberian izin, tetapi juga memastikan akuntabilitas pengembang melalui sistem pengawasan terpadu.

B. Penerapan Perizinan Pembangunan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perizinan pembangunan perumahan merupakan instrumen hukum yang memiliki peranan sentral dalam menjamin keteraturan, kepastian, serta keberlanjutan pembangunan kawasan hunian di Indonesia. Pengaturan mengenai perizinan tersebut pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari struktur hukum tata ruang, kebijakan pembangunan nasional, serta perlindungan hak-hak masyarakat, baik sebagai konsumen maupun sebagai warga negara yang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat. Perkembangan regulasi tentang perizinan dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya pergeseran paradigma dari sistem perizinan berbasis izin (*license based approach*) menuju sistem perizinan yang berbasis risiko (*risk based approach*). Pergeseran ini memperoleh landasan normatif melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta perubahannya dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.

Perubahan regulasi ini menghadirkan implikasi yang signifikan terhadap struktur pengaturan sebelumnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP). UU PKP pada prinsipnya mengatur kewajiban penyelenggara pembangunan perumahan dalam konteks izin pembangunan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU), kesesuaian rencana tata ruang, serta perlindungan konsumen. Namun,

hadirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengubah banyak ketentuan substansial, terutama melalui penyederhanaan perizinan, penggantian istilah perizinan dengan persetujuan berusaha, serta penerapan sistem *Online Single Submission* (OSS) berbasis risiko.

Transformasi tersebut memunculkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana keselarasan antara Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 dan UU PKP, mengingat UU PKP masih menggunakan konstruksi regulasi sebelum adanya reformasi hukum perizinan. Ketidaksinkronan tersebut berpotensi menimbulkan persoalan yuridis, baik terkait harmonisasi norma, potensi konflik pengaturan (*conflict of norms*), tumpang tindih kewenangan antar instansi, maupun perbedaan standar kewajiban yang dibebankan kepada pelaku usaha pembangunan perumahan.¹⁸ Dalam konteks pembangunan perumahan yang bersifat multisektor dan melibatkan banyak pemangku kepentingan, persoalan normatif tersebut memiliki implikasi langsung terhadap implementasi regulasi di lapangan.

Selain itu, pengaturan baru mengenai perizinan berbasis risiko dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 secara langsung memengaruhi tata cara, kewenangan, dan mekanisme pengawasan terhadap pembangunan perumahan. Pada sisi lain, UU PKP tetap menekankan adanya persyaratan tertentu seperti perizinan lokasi, kesesuaian rencana tata ruang, dan pemenuhan PSU yang bersifat *mandatory*. Perbedaan orientasi dan mekanisme ini menuntut analisis yuridis mendalam guna menentukan sejauh mana perubahan dalam UU Cipta Kerja mempengaruhi norma-norma yang terkandung dalam UU PKP, serta bagaimana implikasinya terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan oleh pemerintah maupun pelaku usaha.

Oleh karena itu, pembahasan dalam bagian ini akan menguraikan secara sistematis implikasi yuridis penerapan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, baik dari perspektif sinkronisasi peraturan perundang-undangan, perubahan kewajiban pelaku usaha, penguatan maupun pelemahan pengawasan pemerintah, serta konsekuensi terhadap perlindungan masyarakat sebagai konsumen perumahan. Dengan demikian, analisis ini diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai kesesuaian dan

¹⁸ Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta: Kanisius, 2019, hlm. 145.

potensi disharmonisasi antara kedua undang-undang tersebut serta relevansinya bagi kebijakan pembangunan perumahan ke depan.

Penerapan sistem perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja memberikan sejumlah implikasi positif terhadap penguatan sistem hukum perumahan di Indonesia. Reformulasi konsep perizinan menjadi persetujuan berusaha berbasis risiko tidak hanya dimaksudkan untuk mendorong kemudahan berusaha, tetapi juga diarahkan untuk memperbaiki tata kelola perizinan yang sebelumnya dinilai berbelit-belit, tidak terstandarisasi, serta membuka ruang ketidakpastian hukum. Perubahan ini memberikan dampak konstruktif terhadap rezim hukum perumahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, baik dari aspek struktur hukum, substansi hukum, maupun kultur hukum.

Kepastian hukum dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan merupakan aspek fundamental yang menentukan keberhasilan pelaksanaan kebijakan perizinan di Indonesia. Dalam kerangka negara hukum, keberadaan kepastian hukum bukan sekadar jaminan bahwa peraturan tertulis tersedia, melainkan memastikan bahwa setiap proses administrasi pemerintahan dapat diprediksi, transparan, dan dapat dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.¹⁹ Oleh karena itu, reformasi perizinan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja tidak hanya menciptakan efisiensi administratif, tetapi juga membangun pondasi baru yang memperbaiki kualitas sistem hukum perumahan.

Pada praktik sebelumnya, sistem perizinan perumahan sangat bergantung pada kebijakan daerah masing-masing, sehingga menimbulkan variasi prosedur, perbedaan standar teknis, serta ketidakpastian mengenai lamanya proses penerbitan izin. Hal ini sering menimbulkan keluhan dari pelaku usaha karena keterlambatan proses perizinan berdampak pada tertundanya investasi dan munculnya biaya tambahan. Dalam konteks masyarakat, ketidakpastian ini juga berdampak pada kualitas hunian yang tidak terjamin, serta sering munculnya kasus pembangunan tanpa izin yang akhirnya merugikan konsumen.²⁰ Reformasi perizinan melalui mekanisme *Risk Based Approach* (RBA) menjawab berbagai permasalahan tersebut dengan menempatkan standar yang konsisten dalam proses

perizinan pembangunan perumahan secara nasional.

Salah satu instrumen utama dalam peningkatan kepastian hukum adalah digitalisasi proses perizinan melalui sistem *Online Single Submission* (OSS). Sistem ini menerapkan mekanisme single window yang mengintegrasikan seluruh proses perizinan ke dalam satu *platform* terpusat. Keberadaan OSS menciptakan transparansi alur perizinan, mulai dari pengajuan Nomor Induk Berusaha (NIB), pemenuhan Sertifikat Standar, hingga penerbitan persetujuan teknis seperti Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Transparansi ini memungkinkan pelaku usaha melacak status permohonan secara langsung, meminimalkan interaksi tatap muka yang berpotensi menimbulkan maladministrasi, serta memberikan kepastian mengenai waktu penyelesaian layanan.

Integrasi data Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) ke dalam OSS memberikan kepastian mengenai kesesuaian lokasi pembangunan. Sebelum adanya integrasi ini, penentuan kesesuaian lokasi harus dilakukan melalui proses manual yang panjang dan rentan terhadap perbedaan interpretasi antar pejabat. Dalam sistem baru, OSS dapat memberikan keputusan otomatis mengenai kesesuaian ruang apabila RDTR digital tersedia. Hal ini menutup ruang terjadinya keputusan yang bersifat subjektif, sehingga memberikan jaminan objektivitas sekaligus memperkuat kepastian hukum.

Dari sudut pandang pelaku usaha, kepastian hukum ini memberikan manfaat yang sangat signifikan. Pengembang dapat merencanakan proyek dengan lebih akurat, baik dari segi waktu, anggaran, maupun manajemen risiko. Pengetahuan yang jelas mengenai persyaratan perizinan, standar yang diperlukan, serta jangka waktu proses perizinan memungkinkan pengusaha menyusun skema pembiayaan proyek secara lebih stabil. Dengan demikian, kepastian hukum ini meningkatkan kepercayaan dunia usaha untuk berinvestasi dalam pembangunan perumahan, terutama bagi pengembang kecil dan menengah yang sangat sensitif terhadap ketidakpastian administratif. Di sisi lain, masyarakat sebagai konsumen perumahan juga memperoleh manfaat berupa jaminan kualitas pembangunan yang lebih kuat. Sistem pengawasan berbasis risiko yang mewajibkan verifikasi teknis pada kegiatan berisiko menengah dan tinggi memberikan jaminan

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015, hlm. 87–90.

²⁰ Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pasar Properti*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 45.

bahwa pembangunan dilakukan sesuai standar keselamatan dan kelayakan teknis.

Pemenuhan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), standar teknis prasarana-sarana- utilitas (PSU), serta dokumen lingkungan memastikan bahwa masyarakat memperoleh hunian yang layak dan aman. Dengan demikian, kepastian hukum pada tataran administratif berimplikasi langsung pada perlindungan hak-hak konsumen sebagai pihak yang menikmati hasil pembangunan. Namun demikian, kepastian hukum tidak dapat berdiri sendiri tanpa dukungan kelembagaan yang kuat. Harmonisasi regulasi daerah, peningkatan kapasitas sumber daya manusia pemerintah, serta penyempurnaan data tata ruang menjadi syarat mutlak agar kepastian hukum ini dapat terimplementasi secara konsisten di seluruh daerah.²¹ Tanpa harmonisasi regulasi turunan, ketidakseragaman prosedur kembali berpotensi muncul. Demikian pula, jika RDTR belum tersedia secara digital di suatu wilayah, proses otomatisasi perizinan tidak dapat berjalan, sehingga mengurangi efektivitas kepastian hukum yang telah dirancang oleh UU 6/2023. Dengan memperhatikan keseluruhan aspek tersebut, dapat disimpulkan bahwa penerapan sistem perizinan berbasis risiko pada sektor pembangunan perumahan telah memberikan fondasi kuat bagi terciptanya kepastian hukum. Kepastian ini tidak hanya memperbaiki kualitas sistem hukum perizinan, tetapi juga meningkatkan kepercayaan pelaku usaha, memperkuat perlindungan konsumen, serta mendorong terciptanya tata kelola pemerintahan yang lebih efisien, akuntabel, dan modern.

Penerapan skema perizinan berbasis risiko (*Risk-Based Approach*) dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja memberikan implikasi positif yang signifikan terhadap kepastian dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan. Perubahan paradigma dari perizinan yang bersifat prosedural dan berlapis menuju sistem perizinan yang terstandarisasi melalui *Online Single Submission* (OSS) menciptakan struktur hukum yang lebih jelas, terpadu, dan dapat diprediksi. Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum administrasi negara karena memberikan jaminan bahwa setiap tindakan pemerintah memiliki dasar kewenangan yang sah serta dapat dipertanggungjawabkan.²² Dalam

konteks pembangunan perumahan, kepastian hukum sangat penting untuk memberi arah yang jelas bagi pelaku usaha, menjamin adanya perlindungan hukum bagi konsumen, serta memastikan bahwa pembangunan sesuai dengan tata ruang dan kebijakan perumahan nasional.

Sebelum lahirnya UU Cipta Kerja, sistem perizinan pembangunan perumahan sering kali diwarnai oleh tumpang tindih kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah serta ketidaksinkronan antara berbagai regulasi teknis.²³ Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi para pemangku kepentingan, khususnya pengembang dan masyarakat yang membutuhkan perumahan. Melalui reformasi regulasi dalam UU Nomor 6 Tahun 2023, struktur perizinan disederhanakan sehingga setiap jenis kegiatan usaha ditentukan berdasarkan tingkat risiko. Dalam kegiatan pembangunan perumahan yang dikategorikan sebagai usaha berisiko menengah hingga tinggi, persyaratan perizinan seperti Sertifikat Laik Fungsi (SLF), kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR), dan persetujuan bangunan gedung (PBG) kini telah memiliki standar normatif yang jelas, transparan, serta memiliki dasar hukum terintegrasi.

Peningkatan perlindungan hukum juga tercermin dari penegasan tanggung jawab pengembang apabila terjadi pelanggaran terhadap prosedur perizinan. Melalui UU Cipta Kerja, pemerintah memiliki kewenangan lebih kuat untuk memberikan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan, hingga pencabutan izin apabila pengembang tidak memenuhi ketentuan pembangunan. Mekanisme sanksi ini menciptakan deterrent effect bagi pelaku usaha sehingga pelaksanaan pembangunan perumahan lebih terkendali dan sesuai standar. Perlindungan hukum ini bukan hanya bagi konsumen, tetapi juga bagi pemerintah daerah yang sebelumnya sering menghadapi masalah akibat lemahnya regulasi perizinan. Selain itu, kepastian hukum bagi masyarakat sebagai konsumen juga meningkat melalui penguatan standar teknis bangunan. Dengan diberlakukannya PBG dan SLF sebagai instrumen wajib bagi bangunan hunian, masyarakat memperoleh jaminan bahwa rumah yang mereka beli telah memenuhi kriteria keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keberlanjutan.

²¹ M. Mochtar Kusumaatmadja, *Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 23–27.

²² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 28.

²³ Maria S.W. Sumardjono, “Permasalahan Pengaturan Tata Ruang dan Perizinan,” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 45 No. 3, 2015, hlm. 367.

Regulasi ini memberikan landasan hukum yang kuat apabila terjadi sengketa, misalnya rumah yang tidak layak huni, pembangunan tidak sesuai spesifikasi, atau adanya ketidaksesuaian dengan *site plan* yang telah disahkan. Secara keseluruhan, penerapan perizinan berbasis risiko dalam UU 6/2023 tidak hanya mempermudah akses perizinan bagi pengembang, tetapi juga memberikan fondasi perlindungan hukum yang lebih komprehensif bagi seluruh pemangku kepentingan. Harmonisasi regulasi ini memperkuat sistem hukum perumahan nasional dan mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu mewujudkan perumahan yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

Penerapan perizinan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja juga membawa implikasi positif berupa terciptanya harmonisasi kelembagaan serta penguatan fungsi pengawasan di sektor perumahan. Sebelum diberlakukannya skema perizinan berbasis risiko, penyelenggaraan perumahan sering kali menghadapi permasalahan koordinasi antarinstansi, baik di tingkat pusat maupun daerah, yang menyebabkan proses perizinan lambat, tumpang tindih, dan tidak efisien.²⁴ Melalui UU Cipta Kerja, pemerintah berupaya untuk menata kembali struktur kewenangan perizinan dengan mengintegrasikan seluruh proses perizinan ke dalam sistem *Online Single Submission* (OSS), sehingga mekanisme pelaksanaannya menjadi jauh lebih terkoordinasi.

Harmonisasi kelembagaan ini menjadi aspek penting dalam pengaturan perumahan, mengingat pembangunan perumahan melibatkan banyak sektor seperti pertanahan, tata ruang, lingkungan hidup, hingga bangunan gedung. Sebelum adanya integrasi, masing-masing sektor memiliki standar dan prosedur yang berbeda sehingga menyulitkan sinkronisasi dalam pengambilan keputusan.²⁵ Melalui Undang Nomor 6 Tahun 2023, pemerintah menetapkan prinsip integrasi perizinan melalui penyederhanaan regulasi dan konsolidasi kewenangan antara kementerian/lembaga, pemerintah daerah, dan pelaku usaha. Konsolidasi ini memberikan kejelasan mengenai peran pemerintah pusat sebagai regulator sekaligus pembina, serta peran pemerintah daerah sebagai pelaksana teknis yang memastikan pembangunan perumahan sesuai dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan daerah.

Penguatan fungsi pengawasan merupakan implikasi lain yang sangat penting. Undang Nomor 6 Tahun 2023 menegaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan hunian, terutama yang memiliki risiko menengah dan tinggi, wajib melalui tahapan verifikasi dan pengawasan oleh pemerintah. Pengawasan ini bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga teknis, termasuk pengawasan terhadap kesesuaian *site plan*, kualitas bangunan, dan pemenuhan standar keselamatan. Instrumen seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), hingga inspeksi berkala memberikan landasan yuridis yang kuat bagi pemerintah untuk memastikan bahwa perumahan yang dibangun memenuhi standar keamanan dan kelayakan huni. Selain itu, penguatan pengawasan juga tercermin dalam pemberian sanksi administratif yang lebih tegas kepada pengembang yang melakukan pelanggaran. Sanksi tersebut mencakup peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan, hingga pencabutan perizinan berusaha apabila ditemukan pelanggaran substansial. Penegasan sanksi ini memiliki tujuan preventif sekaligus represif, yakni mencegah praktik pembangunan yang tidak sesuai ketentuan sekaligus memberi mekanisme pemulihan apabila terjadi pelanggaran.

Penguatan pengawasan yang sistematis ini pada akhirnya mendukung pencapaian tujuan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menekankan pentingnya kualitas, keselamatan, dan keberlanjutan dalam penyelenggaraan perumahan. Dengan demikian, harmonisasi kelembagaan serta penguatan fungsi pengawasan dalam Undang Nomor 6 Tahun 2023 menciptakan struktur penyelenggaraan perumahan yang lebih stabil dan dapat dipertanggungjawabkan. Pengaturan ini tidak hanya menyederhanakan proses perizinan, tetapi juga memperkuat kapasitas pemerintah dalam mengendalikan pembangunan perumahan sehingga hasil akhirnya aman, sesuai standar, dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Pada tingkat makro, harmonisasi ini mendukung integrasi kebijakan perumahan nasional sehingga lebih responsif terhadap dinamika pembangunan dan kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak.

Meskipun pengaturan perizinan pembangunan perumahan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja membawa banyak pembaruan positif, implementasinya juga memunculkan berbagai implikasi problematis yang harus dihadapi oleh

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 97.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 102.

pemerintah pusat, pemerintah daerah, maupun pelaku usaha. Tantangan ini menunjukkan bahwa reformasi perizinan bukan hanya persoalan perubahan norma hukum, tetapi juga memerlukan kesiapan sistemik pada level kelembagaan, teknologi, sumber daya manusia, hingga harmonisasi regulasi yang berlapis. Jika tidak ditangani secara tepat, problematika tersebut dapat menghambat efektivitas penyelenggaraan pembangunan perumahan dan menciptakan ruang bagi terjadinya ketidakpastian hukum.

Salah satu implikasi problematis yang paling krusial adalah disharmoni regulasi antara UU Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP). UU PKP masih mengatur sejumlah tahapan dan persyaratan perizinan yang berbasis pendekatan prosedural dan berorientasi pada verifikasi administratif,²⁶ sedangkan UU Cipta Kerja mengedepankan pendekatan berbasis risiko yang lebih fleksibel. Perbedaan paradigma ini memicu potensi konflik norma, terutama terkait standar pembangunan, penyediaan prasarana dan fasilitas perumahan, serta kewajiban pengembang. Dalam beberapa kasus, pemerintah daerah menghadapi ambiguitas ketika harus menentukan apakah suatu kegiatan harus mengikuti ketentuan lama atau mengikuti penyederhanaan regulasi yang diperkenalkan UU Cipta Kerja.

Selain disharmoni regulasi, problematika lain muncul dari perbedaan kapasitas pemerintah daerah dalam menjalankan sistem perizinan berbasis risiko melalui *Online Single Submission* (OSS). Tidak semua daerah memiliki infrastruktur teknologi informasi, anggaran, maupun kualitas sumber daya manusia yang memadai untuk menjalankan proses perizinan secara digital.²⁷ Akibatnya, kemampuan daerah dalam melaksanakan OSS sangat bervariasi, dan hal ini menyebabkan ketidaksamaan layanan perizinan. Beberapa daerah masih melakukan verifikasi secara manual atau menggunakan sistem yang belum terintegrasi penuh dengan OSS, sehingga menghambat tujuan utama reformasi perizinan, yaitu percepatan dan efisiensi.

Masalah lainnya muncul dalam aspek pengawasan pasca perizinan. Skema perizinan berbasis risiko mengembangkan mekanisme *self-assessment*, terutama untuk perizinan risiko rendah dan menengah. Namun, *self-assessment* hanya dapat berjalan efektif apabila diikuti dengan pengawasan pemerintah yang kuat dan

berkelanjutan. Di banyak daerah, fungsi pengawasan masih lemah karena keterbatasan jumlah tenaga pengawas, minimnya pelatihan teknis, dan tidak adanya alat pemantauan berbasis data yang memadai. Lemahnya pengawasan ini dapat berdampak pada maraknya penyimpangan, seperti pembangunan perumahan yang tidak sesuai *site plan*, pemangkasan kualitas bahan bangunan, atau tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU). Hal ini tentu bertentangan dengan tujuan UU PKP yang menjamin agar setiap warga negara memperoleh hunian yang layak dan aman.

Di samping itu, ketersediaan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai dasar penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) juga menjadi salah satu tantangan paling nyata. Hingga saat ini, sebagian besar daerah di Indonesia belum memiliki RDTR yang lengkap, padahal RDTR merupakan instrumen utama untuk menentukan kesesuaian pemanfaatan ruang secara otomatis melalui OSS. Ketidadaan RDTR membuat pemerintah daerah harus menggunakan metode manual dalam menilai kesesuaian ruang, yang rentan menimbulkan subjektivitas, perbedaan tafsir antartugas, dan waktu proses yang lebih panjang. Keberadaan RDTR yang belum merata akhirnya menimbulkan disparitas layanan publik antar daerah.

Tantangan berikutnya berkaitan dengan potensi konflik kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Melalui OSS, sebagian proses perizinan dikendalikan oleh pemerintah pusat, sementara pemerintah daerah harus mengikuti standar yang ditetapkan secara nasional. Beberapa pemerintah daerah merasa bahwa hal ini membatasi ruang otonomi mereka, terutama dalam menentukan standar teknis bangunan dan kebijakan perumahan yang disesuaikan dengan karakteristik lokal.²⁸ Konflik kewenangan ini dapat menghambat sinkronisasi kebijakan dan memperpanjang proses verifikasi di tingkat daerah.

Selain tantangan kelembagaan, terdapat juga persoalan pada tingkat pelaku usaha atau pengembang. Banyak pengembang skala kecil-menengah yang belum siap beradaptasi dengan sistem digital, perubahan standar teknis, serta kewajiban baru yang diperkenalkan UU Cipta Kerja.²⁹ Minimnya literasi teknologi dan hukum menyebabkan sebagian pelaku usaha sulit memenuhi persyaratan digital seperti unggahan

²⁶ Syarif Hidayat, *Harmonisasi Regulasi Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 117.

²⁷ Laporan Kemendagri tentang Kesiapan Daerah dalam Implementasi OSS-RBA, 2022.

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Koordinasi Kelembagaan dalam Penataan Ruang*, Jakarta: UI Press, 2020, hlm. 76.

²⁹ Asosiasi Pengembang Perumahan, *Laporan Tahunan tentang Tantangan Implementasi OSS-RBA*, 2023.

dokumen teknis, koordinasi *online*, atau pemantauan proses secara elektronik. Selain itu, beberapa pengembang menganggap bahwa penyederhanaan perizinan yang diperkenalkan oleh UU Cipta Kerja justru menambah ketidakjelasan dalam hal persyaratan pembangunan dan kewajiban penyelesaian PSU.

Tidak kalah penting adalah potensi peningkatan risiko pembangunan yang mengabaikan aspek keselamatan dan keberlanjutan lingkungan. Penyederhanaan perizinan pada kegiatan dengan risiko rendah dapat mengurangi kontrol awal pemerintah terhadap kualitas perencanaan pembangunan, sehingga perlu dipastikan bahwa penyederhanaan tersebut tidak mengurangi standar minimum. Tanpa panduan teknis yang lengkap atau pengawasan yang kuat, terdapat risiko pembangunan perumahan informal, tidak sesuai standar, atau tidak memiliki infrastruktur pendukung yang memadai.

Dengan demikian, seluruh tantangan tersebut menunjukkan bahwa reformasi hukum melalui UU 6/2023 belum sepenuhnya terimplementasi secara ideal. Tantangan tersebut bukan hanya bersifat teknis administratif, tetapi juga terkait konsistensi regulasi, kesiapan kelembagaan, kemampuan SDM, dan tingkat kesadaran hukum pelaku usaha. Tanpa upaya harmonisasi dan penguatan kapasitas kelembagaan, reformasi perizinan justru dapat melahirkan permasalahan baru yang menghambat pencapaian tujuan pembangunan perumahan nasional yang tertib, aman, dan berkualitas.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja membawa perubahan mendasar dalam perizinan pembangunan perumahan melalui penerapan perizinan berbasis risiko (*Risk Based Approach*). Sistem ini menyederhanakan prosedur perizinan, mengintegrasikannya dalam *Online Single Submission* (OSS), serta menekankan kesesuaian pemanfaatan ruang (KKPR) dan pemenuhan standar teknis. Pengaturan ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan kemudahan berusaha bagi pelaku pembangunan perumahan tanpa mengesampingkan aspek pengendalian dan keselamatan.
2. Pelaksanaan Perizinan Pembanguan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja masih terdapat berbagai kendala seperti disharmoni, keterbatasan kapasitas pemerintah daerah, lemahnya pengawasan pasca-perizinan, serta belum meratanya ketersediaan RDTR. Kondisi

tersebut menimbulkan Permasalahan hukum dan dapat menghambat efektivitas reformasi perizinan. Oleh karena itu, keberhasilan penerapan perizinan perumahan berbasis risiko sangat bergantung pada harmonisasi regulasi, kesiapan kelembagaan, dan konsistensi implementasi di daerah agar tetap sejalan dengan tujuan penyelenggaraan perumahan yang layak dan berkelanjutan.

B. Saran

1. Perlu dilakukan harmonisasi regulasi secara komprehensif antara Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011, termasuk revisi terhadap peraturan pelaksana yang masih menggunakan pendekatan perizinan konvensional. Sinkronisasi norma akan memperkuat kepastian hukum dan mencegah dualisme pengaturan dalam proses pembangunan perumahan.
2. Pemerintah perlu memperkuat pendampingan teknis terkait implementasi perizinan berbasis risiko bagi pelaku usaha perumahan, khususnya pengembang skala kecil dan menengah, agar seluruh pelaku usaha memahami perubahan kewajiban dan standar yang harus dipenuhi. Selain itu, pengawasan pasca perizinan perlu ditingkatkan melalui integrasi data OSS, pemantauan lapangan yang berkelanjutan, serta penegakan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran perizinan dan pemanfaatan ruang, guna mencegah pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan standar maupun rencana tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pasar Properti*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
-, *Hukum Investasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
-, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Badan Pusat Statistik, *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020–2035*, Jakarta: BPS, 2023.
-, *Statistik Perumahan dan Permukiman 2022*, Jakarta: BPS, 2022.
- Bagir Manan, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: FH UII Press, 1994.
- Bintarto, *Interaksi Sosial dan Status Ekonomi dalam Masyarakat Perkotaan*, Yogyakarta: Liberty, 1992.
- Effendi Perangin, *Hukum Perumahan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1990.

- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Sinar Harapan, 1993.
- Jim Ife, *Human Rights from Below: Achieving Rights through Community Development*, Cambridge: Cambridge University Press, 2010.
- John F.C. Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, London: Marion Boyars, 1976.
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2006.
- M. Mochtar Kusumaatmadja, *Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan*, Bandung: Alumni, 1994.
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta: Kanisius, 2019.
- Maria S.W. Sumardjono, *Koordinasi Kelembagaan dalam Penataan Ruang*, Jakarta: UI Press, 2020.
-, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008
- Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- N.A. Halim, *Kebijakan Perumahan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2009
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002.
-, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Prajosutjipto, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
-, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Pers, 2006.
-, & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Suriansyah Murhaini, *Hukum Perizinan Berusaha di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2022.
- Syarif Hidayat, *Harmonisasi Regulasi Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: Kencana, 2019.
- UN-Habitat, *The Right to Adequate Housing*, Nairobi: UN-Habitat, 2014.
- Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1962.
- Peraturan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berbasis Risiko.
- Jurnal**
- Maria S.W. Sumardjono, "Permasalahan Pengaturan Tata Ruang dan Perizinan," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 45 No. 3, 2015.
- Yosephine Sitanggang, "Kebijakan pembiayaan dan pendanaan perumahan di Indonesia: kajian literatur", *JALUR: Journal of Architecture Landscape and Urban Design*, Volume 1 No. 1, September 2023
- Sumber-sumber Lain**
- Asosiasi Pengembang Perumahan, *Laporan Tahunan tentang Tantangan Implementasi OSS-RBA*, 2023.
- BKPM, *Panduan OSS Berbasis Risiko*, 2023.
- BKPM, *Pedoman Teknis NIB*, 2023.
- Kementerian ATR/BPN, *Pedoman Pelaksanaan KKPR melalui OSS-RBA*, 2023.
- Kementerian ATR/BPN, *Pedoman RDTR Digital*, 2023.
- Kementerian Investasi/BKPM, *Pedoman Sistem OSS Berbasis Risiko*, 2023.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Laporan Kinerja 2021*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Laporan Kinerja 2022*.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Laporan Kinerja 2022*

Kementerian PUPR, *Outlook Infrastruktur 2023*.

Laporan Kemendagri tentang Kesiapan Daerah dalam Implementasi OSS-RBA, 2022.

Badan Pusat Statistik, *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020–2035*, Jakarta: BPS, 2023.

<https://pkp.go.id/berita/detail/program-sejuta-rumah-hingga-akhir-februari-capai-79568-unit>

Yosephine Sitanggang, “Kebijakan pembiayaan dan pendanaan perumahan di Indonesia: kajian literatur”, *JALUR: Journal of Architecture Landscape and Urban Design*, Volume 1 No. 1, September 2023