

Undang Undang No. 1 Tahun 1964
Tentang : Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti
Undang Undang No. 6 Tahun 1962
Tentang Pokok Pokok Perumahan
(Lembaran Negara Tahun 1962 No. 40 Menjadi
Undang Undang)

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 1 TAHUN 1964 (1/1964)
Tanggal : 20 JANUARI 1964 (JAKARTA)
Sumber : LN 1964/3; TLN NO. 2611

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang:

- a. bahwa dalam tata masyarakat-sosialis-Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, perumahan adalah salah satu unsur pokok bagi kesejahteraan rakyat;
- b. bahwa di dalam negara yang sedang membangun masalah perumahan merupakan salah satu faktor yang sangat penting, dan masalah tersebut mempunyai hubungan yang erat dengan Pembangunan Nasional Semesta Berencana;
- c. bahwa untuk mencapai masyarakat-sosialis-Indonesia, perlu diusahakan pembangunan perumahan secara teratur dan berencana, sesuai dengan kebutuhan dan persyaratan perumahan yang ditentukan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara;
- d. bahwa Presiden atas dasar ketentuan yang termaktub dalam pasal 22 ayat 1 Undang-Undang Dasar telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 tahun 1962 tentang pokok-pokok perumahan (Lembaran-Negara tahun 1962 No. 40);
- e. bahwa Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tersebut perlu ditetapkan menjadi Undang-undang;

Mengingat:

1. Pasal 5, 20 dan 22 Undang-undang Dasar
2. Pasal 27 ayat (2) dan 33 Undang-undang Dasar.
3. Undang-undang No. 10. Prp. tahun 1960 jo Keputusan Presiden No. 5 tahun 1964.
4. Pasal 3, 7, 8 dan 9 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara No. II/MPRS/1960 tanggal 3 Desember 1960.

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong;

Memutuskan :

Menetapkan:

Undang-undang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran-Negara tahun 1962 No. 40) Menjadi Undang-undang, dengan perubahan-perubahan, sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB I.

Ketentuan Umum.

Pasal 1.

- (1) Tiap-tiap warga-negara berhak memperoleh dan menikmati perumahan yang layak, sesuai dengan norma-norma sosial, teknik, keamanan, kesehatan dan kesusilaan.
- (2) Tiap-tiap warga-negara berkewajiban ikut serta dalam usaha mencapai tujuan tersebut dalam ayat (1) sesuai dengan kemampuannya.

Pasal 2.

Dalam membangun perumahan lebih diutamakan penggunaan bahan-bahan yang terkandung dalam bumi dan kekayaan alam Indonesia.

BAB II.

Tugas dan Wewenang Pemerintah.

Pasal 3.

- (1) Pemerintah memberikan bimbingan, berbagai fasilitas, bantuan dan perangsang lainnya, baik dalam pembangunan maupun pembiayaannya, tanpa meninggalkan semangat gotong royong yang hidup di dalam masyarakat.
- (2) Pemerintah mengadakan penelitian dan perencanaan untuk perbaikan dalam pembangunan perumahan dengan mengutamakan usaha memperendah biaya, mempertinggi mutu bangunan dan mempercepat proses pembangunan.
- (3) Pemerintah berusaha membangun perumahan setahap demi setahap bagi keperluan rakyat dan negara, dengan memperhatikan perkembangan kota dan daerah.

Pasal 4.

- (1) Kebijakan umum Pemerintah dalam urusan perumahan dijalankan oleh Menteri Sosial.
- (2) Dalam menetapkan kebijaksanaannya, Menteri Sosial dibantu oleh sebuah badan yang dibentuk oleh Presiden, dan yang nama, susunan, tugas dan wewenangnya diatur dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Koordinasi pelaksanaan urusan perumahan dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat I yang selanjutnya dapat pula diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.

- (4) Dalam melaksanakan tugasnya itu Pemerintah Daerah dibantu oleh Panitia Perumahan yang susunan anggotanya mencerminkan kegotong-royongan antara Pemerintah dan rakyat.

BAB III.

Usaha dan Kewajiban Masyarakat.

Pasal 5

- (1) Dengan mengindahkan petunjuk-petunjuk Pemerintah, tiap tiapwarga-negara dan badan-badan swasta dapat bebas membangun perumahan untuk keperluannya sendiri atau usahanya.
- (2) Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah perusahaan-perusahaan negara dan swasta diwajibkan membangun perumahan bagi pegawai dan buruhnya sesuai dengan kemampuannya.

Pasal 6.

Sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah:

- a. Perwakilan negara asing, badan atau warga-negara asing dapat membangun perumahan untuk keperluannya.
- b. Perusahaan asing diwajibkan membangun perumahan untuk usahanya, pegawai dan buruhnya.

BAB IV.

Pemakaian dan Persewaan Perumahan.

Pasal 7.

- (1) Pemakaian atau penggunaan perumahan adalah sah apabila ada persetujuan pemilik dengan mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat.
- (2) Hubungan sewa-menyewa dan pedoman harga sewa diatur menurut klasifikasi tempat, jenis perumahan dan penggunaannya serta penggolongan masyarakat yang mempergunakannya dengan mengutamakan perlindungan bagi penyewa dan memperhatikan kepentingan pemilik.

BAB V.

Ketentuan Peralihan dan Penutup.

Pasal 8.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur pembangunan perumahan dan pembiayaannya, hubungan sewa-menyewa dan pedoman harga sewa serta peraturan-peraturan lainnya sebagai pelaksanaan Undang-undang ini dapat menetapkan ancaman pidana penjara/pidana kurungan dan atau denda.

Pasal 9.

- (1) Undang-undang No. 3 Drt tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 43) dan Undang-undang No. 25 Prp tahun 1960 (Lembaran-Negara tahun 1960 No. 73) serta segala peraturan Perumahan yang bertentangan dengan Undang-undang ini dicabut.
- (2) Semua peraturan yang dapat menghambat pembangunan perumahan disesuaikan dengan Undang-undang ini.
- (3) Semua akibat hukum yang timbul karena dicabutnya atau dibatalkannya peraturan-peraturan perumahan oleh Undang-undang ini diatur dengan Peraturan Pemerintah, dengan memperhatikan keadaan khusus dalam masa peralihan.

Pasal 10.

- (1) Undang-undang ini disebut "Undang-undang Pokok Perumahan".

(2) Undang-undang ini mulai berlaku pada hari diundangkan dan mempunyai daya surut sampai tanggal 3 Agustus 1962.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran-Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 20 Januari 1964.
Pd. Presiden Republik Indonesia,

Dr. J. LEIMENA.

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 20 Januari 1964.
Wakil Sekretaris Negara,

SANTOSO (S.H).

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG No.1 TAHUN 1964
TENTANG PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-
UNDANG No. 6 TAHUN 1962 TENTANG POKOK-POKOK PERUMAHAN
(LEMBARAN-NEGARA TAHUN 1962 No. 40) MENJADI UNDANG-UNDANG.

UMUM.

Dalam tata masyarakat sosialis Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Panca Sila, perumahan merupakan unsur pokok daripada kesejahteraan rakyat, di samping sandang dan pangan.

Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata dalam keseluruhannya itu, sesuai dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara No. II/MPRS/1960 ° 385 diperlukan adanya usaha-usaha Pemerintah dengan mengikut sertakan daya dan tenaga yang ada di dalam masyarakat secara gotong royong.

Kebutuhan akan perumahan yang terasa sangat mendesak pada dewasa ini yang menurut perhitungan Dewan Perancang Nasional pada akhir tahun 1960 terdapat kekurangan perumahan sebanyak k.l. 4 juta buah dan kebutuhan setiap tahunnya akan meningkat dengan 1 juta buah sesuai dengan pertumbuhan penduduk (buku I ° 385). Selain itu belum diadakan pembangunan secara luas dan merata, dan perumahan yang ada banyak

pula yang tidak/belum memenuhi syarat-syarat perumahan yang dicita-citakan, yaitu perumahan yang sehat, nikmat, tahan lama, murah harga dan sewanya, serta memenuhi norma-norma kesusilaan.

Untuk mengatasi kesulitan akan perumahan tersebut tidaklah cukup dengan mengatur pembagian perumahan dan ruangan yang sudah ada, akan tetapi harus menambah jumlah perumahan dengan pembangunan secara berangsur-angsur mengingat prioritas dan urgensinya.

Karena jelas bahwa masalah pembangunan perumahan tidak cukup dengan pengumpulan modal dan tenaga kerja saja, maka pemecahannya memerlukan penelitian dan perencanaan yang amat saksama baik dalam bidang politik urbanisasi dan pembangunan masyarakat, politik penggunaan tanah, teknologi dan pola-pola perumahan yang sesuai dengan keadaan dan selera yang hidup dalam masyarakat, maupun perencanaan dalam faktor pembiayaan dan perencanaan perkembangan kota/daerah dan lain-lain sebagainya.

Aktivitas Pemerintah di bidang perumahan meliputi berbagai lapangan usaha yang luas walaupun hasil-hasilnya masih sangat terbatas dan belum dapat mengimbangi keperluan, maka oleh karena itu perlu diusahakan pengerahan funds and forces yang progressip yang ada di dalam masyarakat dan menyalurkannya melalui Dana-dana Pembangunan baik yang berbentuk bank-bank perumahan, koperasi-koperasi ataupun usaha-usaha lainnya kedalam kegiatan pembangunan perumahan. Untuk itu Pemerintahpun perlu mengusahakan adanya iklim yang menarik bagi penanaman modal swasta nasional kedalam pembangunan perumahan ini serta memberikan tambahan fasilitas, bimbingan dan bantuan lainnya disamping usaha lain di bidang keuangan, perdagangan dan industri.

Disamping kegiatan Pemerintah dalam pembangunan- perumahan itu sendiri, pantas kiranya apabila kepada perusahaan-perusahaan nasional dan perusahaan-perusahaan asing diwajibkan pula untuk membangun perumahan bagi keperluannya sendiri maupun menyediakan perumahan bagi buruh dan pegawainya, karena perusahaan-perusahaan itu mempunyai tanggung-jawab sosial terhadap mereka.

Dengan adanya kesempatan yang luas bagi modal swasta untuk mulai membangun perumahan, maka merekapun perlu diberi kesempatan untuk menentukan penggunaannya dalam batas-batas fungsi perumahan di dalam tata-masyarakat-sosialis Indonesia. Maka untuk dapat mengusahakan agar tiap-tiap warga-negara dapat menikmati perumahan yang layak, perlu adanya ketentuan-ketentuan mengenai hubungan sewa-menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa dengan memperhatikan kepentingan pemilik.

Undang-undang ini adalah sebagai induk dari semua peraturan mengenai perumahan, maka selekas mungkin secara berangsur-angsur akan disusun serangkaian Undang-undang dan Peraturan Perundang-undangan lainnya sebagai pelaksanaan Undang-undang ini, misalnya yang menyangkut: Pembangunan perumahan dan pembiayaannya, persewaan perumahan, pola pola dasar dan norma-norma perumahan dan peraturan-peraturan lain terutama yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya lagi Peraturan-peraturan lama.

PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1.

Perumahan mempunyai arti yang penting dan menentukan bagi kehidupan seseorang dalam membangun dan memperkembangkan pribadinya, oleh karena itu setiap warga-negara perlu diusahakan untuk dapat memperoleh dan menikmati perumahan yang layak sesuai dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara No. II/ MPRS/1960.

Tetapi usaha itu tidak akan tercapai dengan memuaskan, apabila rakyat sendiri tidak turut serta aktif mengusahakannya baik dalam menjaga ketertiban penggunaannya, maupun dalam pemeliharaan kebersihan, kesehatan dan menjaga ketenteraman hidup di dalam lingkungannya.

Pasal 2.

Cukup jelas.

Pasal 3.

Ayat 1. Pemberian bimbingan, fasilitas, bantuan-bantuan dan jasa-jasa untuk memperoleh tanah, bahan-bahan bangunan dengan mudah dan semurah-murahnya merupakan dorongan dan perangsang yang dapat memperlancar Usaha-usaha pembangunan.

Begitu pula pengaturan bagaimana cara mengumpulkan dana dan tenaga, cara penanaman modal swasta nasional kedalam koperasi-koperasi dan bank-bank perumahan, sebagai usaha pengerahan dan penyaluran funds and forces yang ada di dalam masyarakat kedalam usaha-usaha pembangunan, itu semua akan menciptakan iklim yang sangat menarik bagi pembangunan perumahan.

Ayat 2. Usaha kasar untuk mencukupi kebutuhan pokok akan perumahan merupakan usaha yang kompleks, oleh karena itu memerlukan penelitian dan perencanaan yang saksama dan lengkap, baik di dalam perencanaan perkembangan kota dan daerah termasuk juga persiapan-persiapan yang tidak berupa

perumahan misalnya: pembangunan jalan-jalan, jembatan-jembatan, industri bahan-bahan bangunan, air minum dan lain-lain maupun penelitian dan perencanaan teknologi yang diperlukan sesuai dengan selera yang hidup dalam masyarakat sendiri.

Ayat 3. Kegiatan Pemerintah tidak hanya terbatas dalam pemberian bimbingan, fasilitas dls., akan tetapi Pemerintahpun selalu mengusahakan bertambahnya pembangunan perumahan bagi keperluan rakyat dan untuk keperluan alat kelengkapan negara sendiri misalnya perumahan pegawai/buruh, angkatan bersenjata dan lain-lain baik untuk disewakan maupun untuk dijual, meskipun hal itu dijalankan setahap demi setahap sesuai dengan kemampuan keuangan negara.

Pasal 4. Urusan perumahan harus diselenggarakan untuk memenuhi keperluan hidup dan mewujudkan kesejahteraan dalam pergaulan bermasyarakat, oleh karenanya urusan perumahan termasuk tugas Pemerintah dalam bidang kesejahteraan. Untuk mewujudkan kesejahteraan itu diperlukan kegiatan-kegiatan, pemikiran, perencanaan dan pelaksanaan yang menjadi tugas berbagai Departemen sehingga Menteri Sosial perlu dibantu oleh sebuah Badan yang terdiri dari Wakil-wakil Instansi resmi dan wakil-wakil organisasi rakyat antara lain melalui Front Nasional agar penyelenggaraan urusan perumahan ini dapat dijalankan sebaik-baiknya. Adapun koordinasi pelaksanaan urusan perumahan di daerah-daerah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang dapat mencerminkan cita-cita dan kepentingan masyarakat didaerahnya dengan mendasarkan pada pedoman dan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Pada waktunya urusan ini dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam tingkatan yang lebih rendah. Panitia Perumahan Daerah anggotanya terdiri dari Wakil-wakil Pemerintah dan wakil-wakil rakyat yang dapat membawa kepentingan pemilik dan penyewa maupun golongan masyarakat lainnya. Dengan demikian dapat diharapkan segala masalah perumahan dapat dipecahkan sesuai dengan kepentingan semua pihak.

Pasal 5.

Bebas membangun perumahan tidak berarti mengabaikan perizinan-perizinan yang diperlukan, misalnya izin bangunan, izin pemakaian atau penggunaan tanah dan lain-lain.

Ketentuan pasal ini mengandung prinsip bahwa tiap-tiap perusahaan negara maupun swasta, wajib menjamin perumahan bagi pegawai dan

buruhnya, maka terutama dalam tahun-tahun permulaan ini pantas pula mereka diwajibkan membangun perumahan untuk usahanya, pegawai dan buruhnya, baik dengan usaha sendiri maupun melalui dana-dana pembangunan seperti koperasi, bank, yayasan perumahan dan lain-lain.

Pasal 6.

Kepada perwakilan negara asing dan sebagainya dirasa perlu diberikan kesempatan membangun perumahan untuk mencukupi keperluannya sendiri, akan tetapi perlu diatur jangan sampai hal itu menimbulkan hak-hak baru semacam hak exterritorial atau hak imunitas yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Kepada perusahaan asing diwajibkan menyediakan perumahan yang layak bagi pegawai dan buruhnya terutama dengan membangun perumahan.

Pasal 7.

Di dalam tata masyarakat sosialis Indonesia, hak milik perseorangan tetap diakui, namun penggunaannya dibatasi oleh kepentingan bersama. Jadi hak milik termasuk juga hak milik atas perumahan mempunyai fungsi sosial, sehingga harus mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat. Sesuai dengan semangat pasal 5 dan 6, maka akan terdapat penggolongan jenis perumahan yaitu perumahan milik Pemerintah, perusahaan dan perseorangan. Oleh karena itu penentuan harga sewa perlu memperhatikan penggolongan jenis perumahan, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat dan penggolongan masyarakat menurut kedudukan sosial penyewa yang menggunakan perumahan itu. Hubungan sewa menyewa dan penentuan harga sewa karena menyangkut kesejahteraan rakyat banyak akan diatur dalam Undang-undang. Selama undang-undang tentang hubungan sewa menyewa dan pedoman harga sewa itu belum ada, maka berlakulah Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 (Lembaran-Negara tahun 1963 No. 89).

Pasal 8.

Cukup jelas.

Pasal 9.

Ayat 1 dan 2 cukup jelas.

Ayat 3. Dengan keluarnya Undang-undang ini, maka diperlukan adanya peraturan tersendiri yang mengatur penggunaan perumahan lama dalam masa peralihan.

Pasal 10.

Cukup jelas.
