



**PENDAPAT HUKUM (LEGAL OPINION)**

**PERUBAHAN PERATURAN DAERAH KOTA KEDIRI NOMOR 4 TAHUN 2019  
TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
SERTA PERATURAN WALIKOTA NOMOR 58 TAHUN 2023 TENTANG PERUBAHAN  
KEDUA ATAS PERATURAN WALIKOTA KEDIRI NOMOR 31 TAHUN 2020  
TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA KEDIRI  
NOMOR 4 TAHUN 2019 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN  
KAWASAN PERMUKIMAN**

**NOMOR : LO – 01/M.5.13/Gph.2/09/2025**

**I. DASAR**

- 1.1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia;
- 1.2. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2024 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia;
- 1.3. Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Penegakan Hukum, Bantuan Hukum, Pertimbangan Hukum, Tindakan Hukum lain dan Pelayanan Hukum di Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara;
- 1.4. Peraturan Jaksa Agung Nomor Per-006/A/JA/07/2017 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Jaksa Agung Nomor PER-006/A/JA/07/2017 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia;
- 1.5. Keputusan Jaksa Agung RI Nomor KEP-157/A/JA/11/2012 tentang Administrasi Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara;
- 1.6. Keputusan Jaksa Agung RI No. 249 tahun 2020 tentang Standar Operasional Prosedur di Lingkungan Kejaksaan RI;

- 1.7. Bahan Paparan Dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri hari Selasa tanggal 30 Juli 2024;
- 1.8. Berita Acara Rapat Koordinasi hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024;
- 1.9. Nota Pendapat / Nota Dinas Nomor: ND-159/M.5.13.5/10/2024 tanggal 23 Oktober 2024 Perihal Percepatan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kota Kediri (Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Kediri);
- 1.10. Surat Perintah Kepala Kejaksaan Negeri Kediri Nomor: Print - 154/M.5.13.5/Gs.2/06 /2025 tanggal 16 Juni 2025 untuk membuat pendapat hukum perihal Percepatan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kota Kediri (Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Kediri).

## II. DATA

- 2.1. Bahwa Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman melalui surat Nomor : 600.2.19 / 508 / 419.116 / 2024 tanggal 18 Juli 2024 mengajukan permohonan bantuan hukum kepada Kepala Kejaksaan Negeri Kota Kediri dalam rangka untuk percepatan penyelesaian penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan antara lain :
  - a. Regency Puncak Permai dengan pengembang PT. Karunia Top Abadi Jaya di kelurahan pojok dan kelurahan sukorame
  - b. Betet Indah dengan pengembang KSU Adi Bangun Perkasa di kelurahan betet
  - c. Puri Asri 1 dengan pengembang KSU Karya Abadi di kelurahan kaliombo
  - d. Puri Asri 2 dengan pengembang PT. Andhika Wira Karya di kelurahan tosaren
  - e. Puri Asri 3 dengan pengembang PT. Andhika Wira Karya di kelurahan Blabak
- 2.2. Bahwa kemudian Tim Jaksa Pengacara Negara pada Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara pada Kejaksaan Negeri Kota Kediri mengundang Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri untuk melakukan pemaparan pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2024.
- 2.3. Bahwa berdasarkan hasil pemaparan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman diperoleh data sebagai berikut :
  - a. Untuk Perumahan Regency Pesona Puncak Permai :
    - Lokasi di Kelurahan Sukorame/Pojok Kecamatan Mojoroto Kota Kediri
    - Pengembang PT. Karunia Top Abadi Jaya
    - Status Penyerahan PSU : Sudah diserahkan PSU Perumahan tanggal 27 Februari 2013 dan sudah dilakukan Verifikasi namun penyelenggara Perumahan tidak menindaklanjuti hasil Rekomendasi Tim Verifikasi
    - Tanggal verifikasi / pengendalian 25 April 2013 (Ke-1) 12 Maret 2014 (Ke-2) 14 Desember 2022 (Ke-3)

- Kendala dan permasalahan : Direktur a.n Wibisono sudah meninggal sedangkan PT Karunia Top Abadi masih memiliki kewajiban pensertipikatan PSU menjadi a.n Pemerintah Kota Kediri dan adanya indikasi ahli waris PT Karunia Top Abadi tidak sanggup melakukan penyelesaian kewajibannya
- b. Untuk Perumahan Betet Indah :
- Lokasi di Kelurahan Betet Kecamatan Pesantren Kota Kediri
  - Pengembang KSU Adi Bangun Perkasa
  - Belum dilakukan penyerahan PSU
  - Tanggal pengendalian 22 Juli 2022
  - Kendala dan permasalahan : Warga perumahan mengajukan penyerahan PSU karena tidak bisa menyerap Prodamas; Direktur a.n Zainal Arifin sudah meninggal sedangkan KSU Adi Bangun Perkasa masih memiliki kewajiban menyerahkan PSU perumahannya dan KSU sudah dijual ke pihak lain dan tidak ada informasi lebih lanjut
- c. Untuk Perumahan Puri Asri 1 :
- Lokasi Kelurahan Kaliombo Kecamatan Kota Kediri
  - Pengembang KSU Karya Abadi
  - Status Penyerahan PSU : Sudah diserahkan PSU Perumahan tanggal 28 Februari 2013 dan sudah dilakukan Verifikasi namun penyelenggara Perumahan tidak menindaklanjuti hasil Rekomendasi Tim Verifikasi
  - Tanggal verifikasi / pengendalian 25 April 2013, 12 Maret 2014, 26 September 2023
  - Kendala dan permasalahan : KSU Karya Abadi belum menyelesaikan kewajiban untuk pensertifikatan PSU menjadi a.n Pemerintah Kota Kediri
- d. Untuk Perumahan Puri Asri 2 :
- Lokasi Kelurahan Tosaren Kecamatan Pesantren Kota Kediri
  - Pengembang PT. Andhika Wira Karya
  - Status Penyerahan PSU : Sudah diserahkan PSU Perumahan tanggal 28 Februari 2013 dan sudah dilakukan Verifikasi namun penyelenggara Perumahan tidak menindaklanjuti hasil Rekomendasi Tim Verifikasi
  - Tanggal verifikasi / pengendalian 25 April 2013, 12 Maret 2014, 26 September 2023
  - Kendala dan permasalahan : KSU Karya Abadi belum menyelesaikan kewajiban untuk pensertifikatan PSU menjadi a.n Pemerintah Kota Kediri
- e. Untuk Perumahan Puri Asri 3 :
- Lokasi Kelurahan Blabak Kecamatan Pesantren Kota Kediri
  - Pengembang PT. Andhika Wira Karya

- Status Penyerahan PSU : Sudah diserahkan PSU Perumahan tanggal 28 Februari 2013 dan sudah dilakukan Verifikasi namun penyelenggara Perumahan tidak menindaklanjuti hasil Rekomendasi Tim Verifikasi
  - Tanggal verifikasi / pengendalian 25 April 2013, 12 Maret 2014, 26 September 2023
  - Kendala dan permasalahan : KSU Karya Abadi belum menyelesaikan kewajiban untuk pensertifikatan PSU menjadi a.n Pemerintah Kota Kediri
- 2.4. Bahwa berdasarkan paparan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri tersebut dapat disimpulkan atau diidentifikasi permasalahan yang timbul terkait belum diserahkannya Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan tersebut dikarenakan
- a. Ketidaksanggupan dari pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.
  - b. Pengembang tidak diketahui keberadaannya sehingga prasarana, sarana dan utilitasnya terlantar.
- 2.5. Bahwa hasil dari pemaparan tersebut kemudian menjadi bahan telaahan (S-5) tanggal 21 Agustus 2024 yang pada pokoknya Tim Jaksa Pengacara Negara dapat memberikan layanan bantuan hukum non litigasi. Yang selanjutnya dilaksanakan penyerahan Surat Kuasa Khusus dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri kepada Kepala Kejaksaan Negeri Kota Kediri Selaku Jaksa Pengacara Negara dan ditindaklanjuti dengan Surat Kuasa Substitusi dari Kepala Kejaksaan Negeri Kota Kediri selaku Jaksa Pengacara Negara kepada Tim Jaksa Pengacara Negara.

<b>Perumahan/Pengembang</b>	<b>SKK</b>	<b>SKKS</b>
Perumahan Puri Asri 2 dengan pengembang PT. Andhika Wira Karya di Kelurahan Tosaren	600.2.19 / 544 / 419.116 / 2024	SKKS- 97 / M.5.13 / GP.2 / 08 / 2024
Perumahan Puri Asri 3 dengan pengembang PT. Andhika Wira Karya di Kelurahan Blabak	600.2.19 / 545 / 419.116 / 2024	SKKS- 98 / M.5.13 / GS.2 / 08 / 2024
Perumahan Puri Asri 1 dengan pengembang PT. Andhika Wira Karya di Kelurahan Kaliombo	600.2.19 / 546 / 419.116 / 2024	SKKS- 99 / M.5.13 / GS.2 / 08 / 2024
Perumahan Betet Indah dengan pengembang KSU	600.2.19 / 547 / 419.116 / 2024	SKKS- 100 / M.5.13 / GS.2 / 08 / 2024

Adi Bangun Perkasa di Kelurahan Betet		
Perumahan Regency Pesona Puncak Permai dengan pengembang PT. Karunia Top Abadi Jaya di Kelurahan Pojok dan Kelurahan Sukorame	600.2.19 / 548 / 419.116 / 2024	SKKS- 101 / M.5.13 / GS.2 / 08 / 2024

- 2.6. Bahwa Tim Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Kota Kediri kemudian mengundang Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri, Bidang Aset pada BPPKAD Kota Kediri, serta dari Kantor Pertanahan Kota Kediri dalam rangka rapat koordinasi pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024 bertempat di Aula Kantor Kejaksaan Negeri Kota Kediri.
- 2.7. Bahwa dalam rapat koordinasi tersebut Tim Jaksa Pengacara Negara menyampaikan adanya permasalahan yang timbul karena adanya pengaturan di dalam Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yaitu pada Pasal 21 ayat (2) dan (3).

Bahwa pasal 21 ayat (2) disebutkan :

**Dalam hal penyelenggara tidak sanggup** untuk melakukan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, maka **dapat membuat surat pernyataan tidak sanggup (format terlampir) disertai bukti Surat Putusan Pailit dari Pengadilan**, yang selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Sedangkan pada pasal 21 ayat (3) disebutkan :

Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum terlantar **tidak diketahui keberadaan penyelenggara perumahan**, dan **telah diumumkan melalui media massa**, warga perumahan dapat membuat surat permohonan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan berita acara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan dengan format sebagaimana tercantum dalam lampiran peraturan walikota ini

- 2.8. Bahwa berdasarkan hasil rapat koordinasi tersebut didapatkan kesimpulan bahwa ketentuan pasal 21 ayat (2) dan (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman itu sendiri menjadi kendala bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman untuk melakukan proses percepatan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Dikarenakan **syarat adanya putusan pailit dari pengadilan dan tidak adanya cara/mekanisme**

**yang jelas mengenai cara mengumumkan perihal pengembang tidak diketahui keberadaannya.**

- 2.9. Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang berada diatas dari Peraturan Walikota Nomor 58 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman tidak didapatkan adanya ketentuan yang mengatur perihal kepailitan terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.
- 2.10. Bahwa diketahui telah diberlakukan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan setelah dicermati ternyata di dalamnya terdapat beberapa ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dirubah.
- 2.11. Beberapa hal yang di ubah / ketentuan baru di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain :

Pasal	PP 12/2021 jo PP 14/2016
1	Ada perubahan definisi dan terminologi dari Prasarana, Sarana, dan Utilitas
14	Ada perubahan perihal hasil perencanaan dan perancangan harus memenuhi standar
15	Ada perubahan yaitu Perencanaan dan perancangan Rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis
17	Ada perubahan yaitu Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi standar
18	Ada perubahan yaitu terkait kewajiban Pemda dalam melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya
21	Ada perubahan yaitu Kewajiban hunian berimbang dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum
	Di antara Pasal 21 dan Pasal 22 disisipkan 10 (sepuluh) pasal, yakni Pasal 21A, Pasal 21B, Pasal 21C, Pasal 21D, Pasal 21E, Pasal 21F, Pasal 21G, Pasal 21H, Pasal 21I, dan Pasal 21J
22	Ada perubahan yaitu pemasaran melalui Sistem PPJB hanya berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun

Pasal	PP 12/2021 jo PP 14/2016
	Di antara Pasal 22 dan Pasal 23 disisipkan 13 (tiga belas) pasal, yakni Pasal 22A, Pasal 22B, Pasal 22C, Pasal 22D, Pasal 22E, Pasal 22F, Pasal 22G, Pasal 22H, Pasal 22I, Pasal 22J, Pasal 22K, Pasal 22L, dan Pasal 22M
31	Ada Perubahan yaitu : Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap: perencanaan; pembangunan; dan pemanfaatan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk: perizinan; penertiban; dan/atau penataan.
32	Dihapus
	Di antara Pasal 127 dan Pasal 128 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 127A
128-139	Ada perubahan yaitu adanya perubahan atau penambahan terkait Tata cara pengenaan sanksi administrasi
	Di antara Pasal 142 dan Pasal 143 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 142A

- 2.12. Sehingga setelah dicermati secara teliti ternyata ketentuan di dalam Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Walikota Nomor 58 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman **belum disesuaikan** dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### III. PERMASALAHAN

- Bahwa ketentuan pasal 21 ayat (2) dan (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang mensyaratkan adanya putusan pailit dari pengadilan serta tidak adanya cara/mekanisme yang jelas mengenai cara mengumumkan perihal pengembang tidak diketahui keberadaannya yang kemudian **menjadi kendala** bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri itu sendiri dalam memproses penyerahan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- Beberapa hal yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman **yang belum dilakukan penyesuaian** didalam Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Walikota Nomor 58 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan

Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

#### IV. ANALISIS

- 4.1. Pendapat Hukum ini dibuat oleh Jaksa Pengacara Negara tanpa adanya permohonan berdasarkan pada Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Penegakan Hukum, Bantuan Hukum, Pertimbangan Hukum, Tindakan Hukum lain dan Pelayanan Hukum di Bidang Peraturan Daerah ta dan Tata Usaha Negara pada bagian lampiran Bab I Pendahuluan huruf D angka 21 disebutkan Pendapat Hukum adalah Layanan yang diberikan oleh JPN dalam bentuk tertulis sesuai dengan fakta hukum tentang suatu permasalahan hukum dalam ruang lingkup hukum Peraturan Daerah ta dan/atau hukum administrasi negara, **yang dibuat atas permintaan atau tanpa permintaan dan untuk kepentingan Negara atau Pemerintah atas permasalahan hukum konkret yang sedang atau akan dihadapi.** Selain itu pada Bab V Pertimbangan Hukum Huruf A Ketentuan Umum disebutkan Jaksa Pengacara Negara dapat memberikan pertimbangan hukum kepada Negara atau Pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum, kepatuhan hukum, tata Kelola yang baik (*good governance*) dan pencegahan korupsi, **baik atas dasar permohonan ataupun tanpa didahului permohonan.**
- 4.2. Pendapat Hukum ini tidak ditujukan hanya khusus untuk mengkritisi/mengkoreksi ketentuan pasal 21 ayat (2) dan (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan sudah diberlakukannya Peraturan Pemerintah No 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman ;
- 4.3. Pendapat Hukum didasarkan pada dokumen-dokumen yang diperoleh dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri serta Bagian Hukum Kota Kediri dengan asumsi bahwa :
  - a. tanda tangan pada dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah asli;
  - b. dokumen diperlihatkan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah otentik; dan/atau
  - c. salinan atau fotokopi dokumen yang diberikan kepada Jaksa Pengacara Negara adalah sesuai dengan aslinya, dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 4.4. Pendapat Hukum disusun hanya berdasarkan aspek yuridis normatif;

- 4.5. Pendapat Hukum bukan merupakan suatu legitimasi atau justifikasi untuk mengajukan suatu hak tertentu atau klaim kepada pihak lain;
- 4.6. Pendapat Hukum ini hanyalah bahan pertimbangan yang sifatnya tidak mengikat untuk dijadikan dasar dalam mengambil sebuah keputusan/kebijakan, sehingga apapun yang menjadi keputusan/kebijakan penerima Legal Opinion / Pendapat Hukum adalah menjadi tanggung jawabnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diharapkan tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau menyalahgunakan wewenang yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.
- 4.7. Bahwa terhadap permasalahan beberapa ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang belum dilakukan perubahan menyesuaikan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman jika dikaitkan dengan data dan informasi serta peraturan perundang-undangan dapat dianalisis sebagai berikut :
- Beberapa ketentuan baru yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat disimpulkan antara lain :

Pasal	PP 12/2021 jo PP 14/2016
1	Ada perubahan definisi dan terminologi dari Prasarana, Sarana, dan Utilitas
14	Ada perubahan perihal hasil perencanaan dan perancangan harus memenuhi standar
15	Ada perubahan yaitu Perencanaan dan perancangan Rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis
17	Ada perubahan yaitu Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi standar
18	Ada perubahan yaitu terkait kewajiban Pemda dalam melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya
21	Ada perubahan yaitu Kewajiban hunian berimbang dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum
	Di antara Pasal 21 dan Pasal 22 disisipkan 10 (sepuluh) pasal, yakni Pasal 21A, Pasal 21B, Pasal 21C, Pasal 21D, Pasal 21E, Pasal 21F, Pasal 21G, Pasal 21H, Pasal 21I, dan Pasal 21J
22	Ada perubahan yaitu pemasaran melalui Sistem PPJB hanya berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret,

Pasal	PP 12/2021 jo PP 14/2016
	dan Rumah susun
	Di antara Pasal 22 dan Pasal 23 disisipkan 13 (tiga belas) pasal, yakni Pasal 22A, Pasal 22B, Pasal 22C, Pasal 22D, Pasal 22E, Pasal 22F, Pasal 22G, Pasal 22H, Pasal 22I, Pasal 22J, Pasal 22K, Pasal 22L, dan Pasal 22M
31	Ada Perubahan yaitu : Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap: perencanaan; pembangunan; dan pemanfaatan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk: perizinan; penertiban; dan/atau penataan.
32	Dihapus
	Di antara Pasal 127 dan Pasal 128 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 127A
128-139	Ada perubahan yaitu adanya perubahan atau penambahan terkait Tata cara pengenaan sanksi administrasi
	Di antara Pasal 142 dan Pasal 143 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 142A

- Beberapa perubahan tersebut pada point diatas, jika dicermati kembali terdapat beberapa ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman **yang belum diatur atau belum disesuaikan** di dalam Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Walikota Nomor 58 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan disebutkan : Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:
  - a. kejelasan tujuan;
  - b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
  - c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
  - d. dapat dilaksanakan;
  - e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
  - f. kejelasan rumusan; dan
  - g. keterbukaan.

Maka tidak boleh membuat peraturan yang **tidak sesuai hierarki dan jenisnya**.

- Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan disebutkan :

(1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

(2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Maka Peraturan yang **lebih rendah tidak boleh bertentangan** dengan peraturan yang lebih tinggi.

- 4.8. Bahwa terhadap permasalahan adanya ketentuan pasal 21 ayat (2) dan (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang mensyaratkan adanya putusan pailit dari pengadilan serta adanya pengumuman ke media massa **yang menjadi kendala** bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Kediri itu sendiri dalam memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan jika dikaitkan dengan data dan informasi serta peraturan perundang-undangan dapat dianalisis sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada pasal 1 angka 1 disebutkan :

**Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pembersihannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.**

Adapun pengertian Kreditor (pasal 1 angka 2) adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan

Debitor (pasal 1 angka 3) adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan Dan mengenai Syarat dan Putusan Pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) nya disebutkan :

**Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.**

Dari ketentuan pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dapat disimpulkan bahwa permohonan pernyataan pailit terhadap seorang debitor hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Debitor terhadap siapa permohonan itu diajukan harus paling sedikit mempunyai dua kreditor atau dengan kata lain harus memiliki lebih dari satu kreditor
  - b. Debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang kepada salah satu kreditornya
  - c. Utang yang tidak dibayar itu harus telah jatuh waktu dan telah dapat ditagih (*due and payable*)
- (Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, SH., Hukum Kepailitan, memahami Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, Grafiti, 2010)

Pada penjelasan pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menerangkan yang dimaksud dengan “kreditor” dalam ayat ini adalah baik kreditor konkruen, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya untuk didahulukan.

Dan yang dimaksud dengan “utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih” adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang maupun karena putusan pengadilan, arbiter, atau majelis arbitrase. Adapun yang dimaksud dengan utang (pasal 1 angka 6) adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akna timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-

undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta debitor.

- Bahwa sehubungan permasalahan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh tidak ada fakta bahwa antara pengembang dengan Pemerintah Kota Kediri ada utang piutang. Dan hubungan antara pengembang dengan Pemerintah Kota Kediri bukan hubungan debitor dan kreditor. Maka tidak tepat jika syarat adanya bukti putusan pailit tersebut dituangkan didalam ketentuan Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Bahwa terkait pasal 21 ayat (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman khususnya mengenai “.....**dan telah diumumkan melalui media massa...**”. Setelah dilakukan penelitian ternyata di dalam Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman **tidak ditemukan atau belum diatur secara rinci mengenai bagaimana cara/mekanisme pengumuman yang dimaksud tersebut**. Cara atau mekanisme mengenai pengumuman ini menurut Tim Jaksa Pengacara Negara sangatlah perlu/penting. Dikarenakan perlu adanya jangkauan mengumumkan di media massa apakah jangkauannya hanya sebatas regional seputaran kota kediri ataukah jangkauannya Nasional, serta perlu ditegaskan mengenai jangka waktu pengumannya berapa lama. Adapun tujuan pengaturan cara/mekanisme pengumuman tersebut adalah tercapainya informasi kepada pengembang yang tidak diketahui keberadaannya. Mungkin dikarenakan pengembang sudah tidak berdomisili di sekitar kota kediri atau informasi yang diterima terlambat sampai kepada pihak pengembang.

## V. SARAN

- 5.1. Agar Pemerintah Kota Kediri melakukan penyesuaian peraturan yaitu Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Walikota Nomor 58 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang

disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

5.2. Agar Pemerintah Kota Kediri melakukan reformulasi ketentuan pasal 21 ayat (2) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

5.3. Agar Pemerintah Kota Kediri mencari konsep/skema terkait penyerahan PSU yang dirasa paling baik dan lebih mudah yang didasarkan pada ketentuan di atasnya dan untuk kepentingan warga kota Kediri. Dalam hal ini mungkin formulasinya dapat disesuaikan dengan ketentuan di dalam pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah yaitu :

(1) **Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.**

(2) **Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.**

(3) Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.

(4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).

(5) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Dan juga dapat diformulasikan adanya tindakan hukum secara keperdataan dari pihak pemerintah kota kediri untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum.

5.4. Agar Pemerintah Kota Kediri melakukan reformulasi ketentuan pasal 21 ayat (3) Peraturan Walikota Kediri Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Yaitu agar dibuat mekanisme atau proses

yang jelas dan lengkap termasuk juga batas waktunya terkait pengumuman di media massa.

Kediri, 04 September 2025

JAKSA PENGACARA NEGARA  
KEJAKSAAN NEGERI KOTA KEDIRI

  
1. ANDI MIRNAWATY, S.H., M.H., CSSL.

  
2. ENDRO RISKI ERLAZUARDI, S.H., M.H.

  
3. SAVIRA HARDIYANTI, S.H.

  
4. SIGIT ARTANTOJATI, S.H., M.H.

  
5. AIRMA PURNAMA SARI, S.H.

  
6. NANING MARINI SARWO ENDAH, S.H., M.H.

  
7. YUDO WAHONO, S.H.

  
8. DEBBI LUTFIA RAHMAWATI, S.H., M.H.