



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 12 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN 2016
TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 50 dan
Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11
Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan
Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas
Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang
Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan
Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara
Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang
Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran
Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
Nomor 5188);

3. Undang-Undang . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN 2016 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.**

Pasal I

Beberapa ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Penyelenggaraan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
2. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
3. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

7. Rumah . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
9. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
10. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
11. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

12. Pemasaran . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

12. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
13. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
14. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
15. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
16. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
17. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.

18. Rencana . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

18. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
19. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
20. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
21. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
22. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta Sarana dan Prasarana yang tidak memenuhi syarat.
23. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.

24. Lingkungan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

24. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
25. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
26. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
27. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
28. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP.
29. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
30. Pemanfaatan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 8 -

30. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
31. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
32. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
33. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
34. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
35. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
36. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

37. Masyarakat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

37. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
 38. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 39. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
 40. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Ketentuan Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.

(4) Standar . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
 - (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.
3. Ketentuan Pasal 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
 - (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.

(3) Ketentuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 11 -

- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

5. Ketentuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

5. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.

6. Ketentuan Pasal 21 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
 - (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.
 - (3) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
7. 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 sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21A

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang, Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.

(3) Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

Pasal 21B

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) meliputi:
 - a. Perumahan skala besar; dan
 - b. Perumahan selain skala besar.
- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

Pasal 21C

Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi;
- b. klasifikasi Rumah; dan
- c. komposisi.

Pasal 21D

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21C huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.

(2) Lokasi . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
- (4) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.

Pasal 21E

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21C huruf b terdiri atas:
 - a. Rumah mewah;
 - b. Rumah menengah; dan/atau
 - c. Rumah sederhana.
- (2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

(4) Rumah . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 15 -

- (4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21F

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21C huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
- a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
 1. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
 2. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
 3. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.
- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:

a. kawasan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 16 -

- a. kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;
- b. kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau
- c. kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

Pasal 21G

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21F ayat (1) tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum.
- (2) Penghitungan konversi Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. perbandingan komposisi persentase Rumah sederhana subsidi dengan Rumah sederhana nonsubsidi;

b. jumlah . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

- b. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - c. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
 - d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
- (3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:
- a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
 - c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
 - d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
 - e. dana imbal jasa pengelolaan.
- (4) Penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan berdasarkan rumus perhitungan konversi yang ditetapkan oleh Menteri.
- (5) Besaran jumlah faktor pengali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dan dana imbal jasa pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Harga jual Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21H

- (1) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21G ayat (3) wajib diajukan oleh pelaku pembangunan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

(2) Dana . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 18 -

- (2) Dana yang diperoleh dari penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diserahkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (3) Dana yang diperoleh dari penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebelum diterbitkannya PBG.
- (4) Kewajiban penyerahan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lambat dilakukan sejak PBG diterbitkan sampai dengan diterbitkannya sertifikat laik fungsi.
- (5) Pengembalian Dana Konversi berbentuk dana kelola dilaksanakan paling lama 5 (lima) tahun sejak pemenuhan kewajiban diberikan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

Pasal 21I

- (1) Dana hasil konversi yang telah diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21H ayat (2) dikelola oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (2) Badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
 - a. melakukan upaya percepatan pembangunan Perumahan;
 - b. melaksanakan pengelolaan Dana Konversi dan pembangunan Rumah sederhana serta Rumah susun umum;
 - c. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
 - d. melaksanakan penyediaan tanah bagi Perumahan;
 - e. melaksanakan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 19 -

- e. melaksanakan pengelolaan Rumah susun umum dan Rumah susun khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
 - f. melaksanakan pengalihan kepemilikan Rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
 - g. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - h. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.
- (3) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara bertahap.
- (4) Pengelolaan Dana Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan Rumah umum.
- (5) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan dengan memperhatikan:
- a. kebutuhan MBR; dan/atau
 - b. program penyediaan Perumahan yang dilaksanakan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.
- (6) Dalam hal mendukung percepatan pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Pemerintah Pusat memberikan penjaminan kredit pemilikan Rumah dan jaminan keterbangunan terhadap Rumah umum dan Rumah susun umum yang diselenggarakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai:
- a. mekanisme . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 20 -

- a. mekanisme penyerahaan dana hasil konversi kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21H ayat (2);
 - b. pelaksanaan pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
 - c. tahapan pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3),
- diatur dalam Peraturan Presiden.

Pasal 21J

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21I ayat (2) huruf c, badan percepatan penyelenggaraan perumahan dapat berkoordinasi dengan unit organisasi yang menyelenggarakan sistem informasi manajemen bangunan gedung untuk mendapatkan notifikasi pada saat Badan Hukum mengajukan permohonan kewajiban Hunian Berimbang.

8. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun.
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.

(5) PPJB . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 21 -

- (5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
 - (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
9. 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 sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22A

Sistem PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) terdiri atas:

- a. Pemasaran; dan
- b. PPJB.

Pasal 22B

- (1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:
 - a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
 - b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun.

(2) Pemasaran . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 22 -

- (2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pasal 22C

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (1) harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah;
 - d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin.
- (2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
- (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.

(5) Kepastian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 23 -

- (5) Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:
 - a. status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
 - b. sertifikat hak milik satuan Rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (6) Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat PBG.
- (7) Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.
- (8) Pengawasan terhadap persyaratan Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 22D

- (1) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat dengan memuat paling sedikit:

a. nomor . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 24 -

- a. nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota;
- b. nomor sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
- c. surat dukungan dari bank/bukan bank;
- d. nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
- e. nomor dan tanggal penerbitan PBG;
- f. rencana tapak Perumahan atau Rumah susun;
- g. spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun;
- h. harga jual Rumah atau satuan Rumah susun;
- i. informasi yang jelas mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
- j. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.

(2) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 25 -

- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan.
- (3) Penyampaian informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. media cetak; dan/atau
 - b. media elektronik.
- (4) Media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat berupa brosur, selebaran, spanduk, dan/atau iklan di media massa.
- (5) Media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berupa iklan dengan menggunakan sistem elektronik.

Pasal 22E

- (1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat Pemasaran.
- (2) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat Pemasaran, pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli.

Pasal 22F

- (1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
- (2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
 - a. jadwal pelaksanaan pembangunan;

b. jadwal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 26 -

- b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
- c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.

Pasal 22G

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran.
- (2) Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan.

Pasal 22H

- (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun pada saat Pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli dengan dapat memotong paling rendah 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.

(4) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 27 -

- (4) Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
- (5) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis.
- (6) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau dalam hal terdapat sisa uang pembayaran setelah diperhitungkan dengan pemotongan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat pembatalan ditandatangani.
- (7) Dalam hal pengembalian pembayaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak terlaksana, pelaku pembangunan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari kalender keterlambatan pengembalian dihitung dari jumlah pembayaran yang harus dikembalikan.

Pasal 22I

- (1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbanguan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

(2) Status . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 28 -

- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
 - a. kondisi Rumah;
 - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22D ayat (1) huruf i;
 - c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22E ayat (2).
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (5) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d untuk Perumahan dibuktikan dengan:
 - a. terbangunnya Prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
 - b. lokasi pembangunan Sarana sesuai peruntukan; dan
 - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya Utilitas Umum berupa sumber listrik dan sumber air.

(6) Ketersediaan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 29 -

- (6) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- (7) Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan dengan:
 - a. untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam suatu Perumahan yang direncanakan; atau
 - b. untuk Rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah susun yang sedang dipasarkan.
- (8) Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

Pasal 22J

PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf b paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;

c. harga . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 30 -

- c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. penyelesaian sengketa.

Pasal 22K

- (1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB.
- (2) Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.
- (4) Dalam hal calon pembeli merupakan MBR, honorarium atas jasa hukum notaris ditetapkan sebesar 1‰ (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 22L

- (1) Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.
- (2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.

(3) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 31 -

- (3) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.
- (4) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Pasal 22M

- (1) Rumah umum atau satuan Rumah susun umum yang mendapatkan subsidi pembangunan Perumahan dari Pemerintah Pusat dapat dilakukan proses PPJB oleh pelaku pembangunan yang memenuhi persyaratan.
 - (2) Persyaratan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Menteri.
10. Di antara Paragraf 2 dan Paragraf 3 Pasal 22 disisipkan 1 (satu) paragraf dan 3 (tiga) pasal, yakni Paragraf 2A dan Pasal 22N, Pasal 22O, dan Pasal 22P sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2A

Tanggung Jawab Pembangunan Rumah

Pasal 22N

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan:
 - a. Rumah umum;
 - b. Rumah khusus; dan
 - c. Rumah negara.
- (2) Pemerintah Pusat dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat mendelegasikan tanggung jawab dalam pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a kepada Pemerintah Daerah.

(3) Pembangunan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 32 -

- (3) Pembangunan Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (4) Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22O

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22N ayat (1), Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
 - a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
 - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Pasal 22P

Dalam melaksanakan tanggung jawab pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22N ayat (1) huruf a:

- a. Pemerintah Pusat dapat menugasi badan percepatan penyelenggaraan perumahan; dan
 - b. Pemerintah Daerah dapat membentuk badan.
11. Ketentuan ayat (2) Pasal 31 diubah dan ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3), sehingga Pasal 31 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 31 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 33 -

Pasal 31

- (1) Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Menteri.

12. Pasal 32 dihapus.

13. Di antara Pasal 127 dan Pasal 128 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 127A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 127A

Pengaturan lebih rinci mengenai:

- a. standar perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1);
- b. standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1); dan

c. petunjuk . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 34 -

- c. petunjuk materi muatan PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22J,

tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.

14. Ketentuan Pasal 128 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 128

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
 - a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); dan
 - b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 35 -

- a. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan;
- b. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

15. Ketentuan Pasal 129 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 129 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 36 -

Pasal 129

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Dalam hal perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 37 -

- a. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan; dan
 - c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
16. Ketentuan Pasal 130 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 130

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.

(2) Tata . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 38 -

- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Dalam hal perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - d. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 39 -

- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

17. Ketentuan Pasal 131 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 131

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
 - a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); atau
 - b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

(3) Tata . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 40 -

- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. orang perseorangan atau Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
18. Ketentuan Pasal 132 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 132

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21D ayat (2) huruf a dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 41 -

- c. pembekuan PBG;
 - d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
 - e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan

f. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 42 -

- f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

19. Ketentuan Pasal 133 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 133

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan Rumah umum tidak dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) atau tidak menyediakan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21D ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pencabutan PBG;
 - e. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - f. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:

a. peringatan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 43 -

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
- e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

20. Ketentuan Pasal 134 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 134 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 44 -

Pasal 134

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan Perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan PBG;
 - c. pencabutan PBG; dan
 - d. pembongkaran bangunan.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai pada orang perseorangan dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.

(3) Sanksi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 45 -

- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai terhadap Badan Hukum berupa:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.
21. Di antara Pasal 134 dan Pasal 135 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 134A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 134A

- (1) Badan Hukum yang tidak melaksanakan penghitungan konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21H ayat (1) dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21H ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 46 -

- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG; dan
 - d. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda sejumlah 1,5 (satu koma lima) kali dari jumlah kewajiban Dana Konversi.

22. Ketentuan Pasal 135 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 135 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 47 -

Pasal 135

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22L ayat (i) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 48 -

- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

23. Ketentuan Pasal 136 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 136

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) atau tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) atau tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 49 -

- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Dalam hal pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;

c. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 50 -

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

24. Ketentuan Pasal 137 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 137

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
 - c. denda administratif; dan
 - d. pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

a. peringatan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 51 -

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada Badan Hukum dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 52 -

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

25. Ketentuan Pasal 138 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 138

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;

b. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 53 -

- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
26. Di antara Pasal 138 dan Pasal 139 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 138A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 138A

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

a. peringatan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 54 -

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

27. Ketentuan Pasal 139 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 139

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.

(2) Tata . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 55 -

- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
28. Di antara Pasal 142 dan Pasal 143 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 142A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 142A

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal II

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar. . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 56 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2021

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 22

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan
Administrasi Hukum,



Lydia Silvanna Djaman



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 12 TAHUN 2021
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN 2016
TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Untuk mencapai tujuan negara yang menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana tercantum pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengamankan ketentuan dalam Pasal 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pada bulan Mei tahun 2011, amanat dimaksud diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang ada dalam Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk, Pertama mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Kedua, memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan Ketiga, mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan Perumahan, penyelenggaraan Kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang diikat oleh infrastruktur sesuai hierarkinya.

Salah . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Salah satu hal khusus yang diatur adalah keberpihakan negara terhadap MBR. Dalam kaitan ini, Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah wajib memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan. Atas dasar peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bertujuan untuk: Pertama, menciptakan iklim berusaha di Indonesia yang kondusif dan investasi di Indonesia yang lebih baik; Kedua, meningkatkan daya saing Indonesia; Ketiga, mengurai permasalahan *over regulated*; Keempat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diharapkan mampu menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya di tengah persaingan yang semakin kompetitif dan tuntutan globalisasi ekonomi.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengamanatkan perlunya dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Amanat Pasal 50 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut memberikan implikasi hukum berupa lahirnya Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut mengatur substansi baru terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

- a. standar perencanaan dan perancangan Rumah;
- b. standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. Hunian Berimbang;
- d. PPJB;
- e. pengendalian Perumahan; dan
- f. sanksi administratif.

Standar . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

Standar perencanaan dan perancangan Rumah dan standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilaksanakan melalui penyesuaian nomenklatur terhadap izin mendirikan bangunan menjadi PBG, perubahan nomenklatur persyaratan menjadi standar, serta penyederhanaan penataan kewenangan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan norma, standar, pedoman dan kriteria yang diatur oleh Pemerintah Pusat.

Dalam rangka pemenuhan penyediaan Perumahan bagi MBR diatur bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang. Sebagai langkah strategis, diatur alternatif pemenuhan kewajiban pemenuhan Hunian Berimbang bagi pelaku pembangunan, yakni dengan adanya konversi ke dalam bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum. Untuk mewujudkan pemenuhan kewajiban serta percepatan penyediaan Rumah umum yang layak dan terjangkau bagi MBR, menjamin kepemilikan, penghunian, dan tercapainya asas manfaat dari Rumah umum tersebut, serta pelaksanaan dari berbagai kebijakan, termasuk dalam melakukan pengelolaan Dana Konversi sebagai alternatif pemenuhan kewajiban Hunian Berimbang bagi pelaku pembangunan sebagaimana tersebut di atas, dibentuklah suatu badan yakni Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga memberikan perlindungan terhadap konsumen melalui penguatan pengaturan PPJB yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri, menjadi diamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Pemerintah ini. Terdapat 2 (dua) substansi pokok yakni Pemasaran dan PPJB yang masing-masing memiliki persyaratan. Keberadaan syarat tersebut bertujuan untuk melindungi konsumen dan meletakkan keseimbangan antara pelaku pembangunan dan calon pembeli.

Pengaturan mengenai pengendalian Perumahan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dipertegas dengan memberikan kewenangan untuk mengatur dan menetapkan norma, standar, pedoman dan kriteria kepada Pemerintah Pusat. Sedangkan rincian mengenai tahapan dan bentuk pengendalian Perumahan tetap menggunakan norma atau ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah *existing*.

Upaya . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

Upaya untuk meningkatkan minat investor untuk berinvestasi dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Peraturan Pemerintah ini juga terlihat dari dilakukannya perubahan kebijakan strategis pada pengaturan terkait pengenaan sanksi. Pemerintah mengambil kebijakan untuk mengedepankan pengenaan sanksi administratif pada setiap peraturan perundang-undangan sektoral dengan pengecualian bagi kegiatan yang berdampak pada Kesehatan, Keselamatan Kerja, dan Lingkungan (K3L). Penerapan sanksi pidana bersifat *ultimum remedium* yang bermakna bahwa sanksi pidana merupakan sanksi terakhir yang digunakan dalam penegakan hukum.

Dengan diberlakukannya perubahan dan/atau penyempurnaan pengaturan Peraturan Pemerintah ini, diharapkan tujuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan, dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila dapat tercapai.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “aspek keselamatan bangunan” merupakan kemampuan struktur bangunan Rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku.

Huruf . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kebutuhan minimum ruang” adalah jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “aspek kesehatan bangunan” adalah merupakan ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemilihan lokasi Rumah” adalah mengenai lokasi yang berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “ketentuan luas dan dimensi kaveling” adalah mengenai luas lahan/kaveling efektif 60 m² (enam puluh meter persegi) – 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka kaveling minimal 5 m (lima meter).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “perancangan Rumah” adalah mengenai perancangan yang sesuai dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

Angka 3

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan” adalah ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Angka 4

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kebutuhan daya tampung Perumahan” adalah dalam perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus tersedia pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya, dari skala terkecil hingga skala terbesar, yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan Sarana dan Prasarana, serta Sarana lingkungan.

Komponen Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum penting untuk menjamin pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Huruf . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat” adalah perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yang meliputi:

- 1) kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan, termasuk memberikan kemudahan sirkulasi bagi pejalan kaki dengan memberikan jarak terpendek antarfungsi;
- 2) kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
- 3) keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
- 4) kemandirian, yaitu setiap orang harus dapat mencapai, memasuki, dan menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.

Huruf . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 8 -

Huruf c

Yang dimaksud dengan “mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan” adalah lokasi harus bebas dari gangguan yang ditimbulkan oleh bencana alam seperti banjir, risiko instabilitas tanah (longsor), tsunami, dan radius bahaya letusan gunung berapi.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “penyediaan air minum” berupa jaringan air minum yang berfungsi sebagai Prasarana pendistribusian air minum bagi penghuni lingkungan Perumahan tapak harus memenuhi persyaratan pengoperasian yang terintegrasi dengan sistem jaringan air minum secara makro dan/atau regional dan/atau menggunakan sistem penyediaan atau pengembangan air minum setempat.

Sumber air minum untuk lingkungan Perumahan tapak diperoleh dari jaringan air minum kabupaten/kota melalui jaringan perusahaan daerah air minum atau penyediaan dan/atau pengembangan sistem air minum setempat di lokasi lingkungan Perumahan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Sarana umum” merupakan penyediaan Sarana paling sedikit meliputi Rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 18

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 21

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 21A

Cukup jelas.

Pasal 21B

Cukup jelas.

Pasal 21C

Cukup jelas.

Pasal 21D

Cukup jelas.

Pasal 21E

Cukup jelas.

Pasal 21F

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Rumah sederhana subsidi” adalah Rumah sederhana yang harganya ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Yang dimaksud dengan “Rumah sederhana nonsubsidi” adalah Rumah yang harganya 3 (tiga) kali harga Rumah sederhana subsidi atau Rumah umum.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kawasan perkotaan besar” adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kawasan perkotaan sedang” adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 (seratus ribu) jiwa dan kurang dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “kawasan perkotaan kecil” adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 50.000 (lima puluh ribu) jiwa dan paling banyak 100.000 (seratus ribu) jiwa.

Pasal 21G

Cukup jelas.

Pasal 21H

Cukup jelas.

Pasal 21I

Cukup jelas.

Pasal 21J . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 11 -

Pasal 21J

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 22

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 22A

Cukup jelas.

Pasal 22B

Cukup jelas.

Pasal 22C

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pertelaan” merupakan gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah susun yang disahkan oleh Pemerintah Daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap satuan Rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional.

Ayat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 22D

Cukup jelas.

Pasal 22E

Cukup jelas.

Pasal 22F

Cukup jelas.

Pasal 22G

Cukup jelas.

Pasal 22H

Cukup jelas.

Pasal 22I

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Perumahan yang direncanakan” merupakan dokumen rencana tapak yang ditandatangani oleh Pemerintah Daerah.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 22J

Cukup jelas.

Pasal 22K

Cukup jelas.

Pasal 22L

Cukup jelas.

Pasal 22M

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 22N

Cukup jelas.

Pasal 22O

Cukup jelas.

Pasal 22P

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 31

Cukup jelas.

Angka 12

Cukup jelas.

Angka . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 14 -

Angka 13

Pasal 127A

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 128

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 129

Cukup jelas.

Angka 16

Pasal 130

Cukup jelas.

Angka 17

Pasal 131

Cukup jelas.

Angka 18

Pasal 132

Cukup jelas.

Angka 19

Pasal 133

Cukup jelas.

Angka 20

Pasal 134

Cukup jelas.

Angka 21

Pasal 134A

Cukup jelas.

Angka . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

Angka 22

Pasal 135

Cukup jelas.

Angka 23

Pasal 136

Cukup jelas.

Angka 24

Pasal 137

Cukup jelas.

Angka 25

Pasal 138

Cukup jelas.

Angka 26

Pasal 138A

Cukup jelas.

Angka 27

Pasal 139

Cukup jelas.

Angka 28

Pasal 142A

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6624



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 12 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14
TAHUN 2016 TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH, STANDAR
PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM, SERTA
PETUNJUK MATERI MUATAN PPJB

I. PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH

A. Ketentuan Umum

Rumah tapak dirancang untuk memenuhi kebutuhan mendasar penghuni dalam melakukan kegiatan hidup sehari-hari, sekurang-kurangnya memenuhi kebutuhan:

1. Aspek keselamatan bangunan, yang meliputi:
 - a. kemampuan struktur bangunan Rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai Standar Nasional Indonesia yang berlaku;
 - b. komponen-komponen bangunan Rumah harus terikat satu sama lain dengan baik;
 - c. tipe pondasi disesuaikan dengan beban bangunan dan daya dukung tanah setempat;
 - d. kemampuan bangunan Rumah dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran; dan
 - e. pekerjaan mekanikal elektrik sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku.
2. Kebutuhan minimum ruang, yang meliputi:
 - a. kebutuhan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

- a. kebutuhan minimum ruang 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap;
 - b. ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter);
 - c. fungsi ruang pada Rumah tapak minimum terdiri atas :
 - 1) ruang tidur;
 - 2) ruang serbaguna; dan
 - 3) ruang pelayanan (kamar mandi/toilet dan dapur);
 - d. kebutuhan minimum ruang pada Rumah tapak perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:
 - 1) kebutuhan luas ruang per jiwa;
 - 2) kebutuhan luas lahan per unit bangunan; dan
 - 3) kebutuhan kenyamanan ruang gerak.
3. Aspek kesehatan bangunan, yang meliputi:
- a. Persyaratan sistem penghawaan
Untuk memperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami dapat dilakukan dengan memberikan ventilasi silang sesuai ketentuan sebagai berikut:
 - 1) lubang penghawaan minimum 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan yang memerlukan ventilasi; dan
 - 2) udara yang masuk ke dalam Rumah tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/toilet.
 - b. Persyaratan sistem pencahayaan
 - 1) cahaya alami yang diperlukan bersumber dari matahari; dan
 - 2) lubang cahaya minimum 10% (sepuluh persen) dari luas lantai ruangan.
 - c. Persyaratan sanitasi
 - 1) setiap unit Rumah harus dilengkapi dengan jamban, tangki septik, dan sumur resapan;
 - 2) tangki septik dan sumur resapan dapat disediakan secara komunal maupun individual;
 - 3) pipa . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

- 3) pipa pembuangan air kotor (*black water*) dan air limbah (*grey water*) harus mempunyai kemiringan minimum 2% (dua persen) dari panjang pipa;
 - 4) kamar mandi menggunakan bahan bangunan kedap air dan pintu berbahan tahan air yang mudah dibersihkan;
 - 5) lantai kamar mandi harus mempunyai elevasi lebih rendah dari lantai ruang tidur dan ruang serbaguna serta mempunyai kemiringan kearah lubang pembuangan minimum 1% (satu persen);
 - 6) setiap unit Rumah harus terhubung dengan sumber air bersih;
 - 7) setiap unit Rumah harus mempunyai wadah sampah tertutup yang ditempatkan di daerah yang mudah diambil oleh petugas sampah;
 - 8) setiap unit Rumah memiliki saluran drainase air hujan yang terhubung ke drainase lingkungan;
 - 9) sumur resapan ditempatkan pada jarak ≥ 8 m (delapan meter) dari sumur air dangkal.
4. Persyaratan bahan bangunan
- a. terbuat dari bahan yang tidak berbahaya dan beracun serta memaparkan partikel yang mengganggu kesehatan;
 - b. memenuhi kriteria kuat, awet, dan stabil; dan
 - c. memenuhi dimensi sesuai jenisnya.

B. Standar Teknis

Standar teknis pada Rumah dilaksanakan paling sedikit memperhatikan:

1. Pemilihan lokasi Rumah, harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan peraturan daerah setempat.

Pengaturan lebih lanjut disesuaikan dengan peraturan yang berlaku dan/atau mengikuti peraturan daerah setempat tentang:

a. luas . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

- a. luas lahan peruntukan yang tersedia untuk setiap kaveling;
 - b. Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimal 0,5 (nol koma lima) lebar jalan di depannya;
 - c. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60% (enam puluh persen) luas kaveling untuk Rumah tapak dan 50% (lima puluh persen) untuk Rumah susun kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah;
 - d. peil lantai Rumah paling sedikit 20 cm (dua puluh sentimeter) di atas peil kaveling; dan
 - e. Panjang deret rumah maksimum 60 m (enam puluh meter).
2. Ketentuan luas dan dimensi kaveling yang meliputi:
- a. luas lahan/kaveling efektif 54 m² (lima puluh empat meter persegi) – 200 m² (dua ratus meter persegi); dan
 - b. lebar muka kaveling minimal 5 m (lima meter).
3. Perancangan Rumah yang meliputi:
- a. Kebutuhan umum
 - 1) Tipe wujud fisik arsitektural pada hunian Rumah tapak
Tipe wujud hunian dapat berwujud bertingkat maupun tidak bertingkat. Wujud bangunan Rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah, berupa Rumah tunggal, Rumah kopel dan Rumah deret. Bangunan Rumah dapat bertingkat dua dengan kepemilikan dan dihuni pihak yang sama.
 - 2) Perancangan struktur Rumah dapat berupa:
 - a) konstruksi beton bertulang;
 - b) konstruksi baja;
 - c) konstruksi kayu; dan
 - d) konstruksi komposit.
 - 3) Pekerjaan mekanikal elektrik beserta perpipaan (*plumbing*) sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku.

b. Tipologi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

b. Tipologi perancangan Rumah tapak

1) Tipologi pada perancangan Rumah tapak terbagi atas:

a) Rumah Sehat Tapak (RS Tapak)

RS Tapak merupakan hunian yang menyediakan fungsi-fungsi ruang yang mendasar untuk 4 (empat) jiwa sesuai dengan standar 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa dengan memperhatikan preferensi calon penghuni dari aspek kualitas bahan bangunan yang digunakan, dengan ketentuan paling sedikit:

- (1) RS Tapak harus memenuhi ketentuan teknis keselamatan dan kesehatan, serta sudah mulai memenuhi preferensi penghuni terkait dengan kenyamanan.
- (2) RS Tapak menggunakan bahan bangunan dengan kualitas yang lebih baik sehingga memenuhi ketentuan teknis kesehatan untuk memungkinkan penghuni memperoleh derajat kesehatan yang optimal.
- (3) Secara prinsip RS Tapak sudah mengakomodasi lebih banyak aspek preferensi penghuninya dari aspek kualitas bangunan di luar luas bangunan. Pengembangan ini dapat dilakukan misalnya dengan peningkatan kualitas seperti meningkatkan jenis lantai dari rabat beton menjadi lantai keramik, penambahan plafon, dan warna cat dinding;

b) Rumah . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

b) Rumah Sejahtera Tapak (RSh Tapak)

RSh Tapak merupakan hunian yang memenuhi ketentuan teknis keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sehingga memungkinkan penghuni mencapai kehidupan yang lebih sejahtera.

Ketentuan teknis bangunannya dipenuhi melalui penggunaan bahan dan standar luas bangunan yang lebih tinggi. RSh Tapak dapat merupakan pengembangan dari RS Tapak, maupun dibangun secara langsung sebagai RSh Tapak.

2) Pengembangan Rumah tapak

Tipologi Rumah tapak dapat dilaksanakan pengembangan teknis Rumah tapak dengan memenuhi aspek kebutuhan ruang, luasan ruangan dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam Rumah. Aktivitas tersebut meliputi tidur, makan, kerja, duduk, mandi, cuci, kakus, dan masak serta ruang gerak lainnya.

Berdasarkan kondisi tersebut untuk luasan Rumah dalam pedoman ini menggunakan dasar perhitungan kebutuhan minimum ruang 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak yang dapat dipenuhi secara bertahap, yakni dengan kebutuhan paling sedikit pada:

a) Rumah Sehat Tapak (RS Tapak)

Ukuran luas lantai RS Tapak adalah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) sampai dengan kurang dari 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dengan pembagian ruangan terdiri dari:

(1) ruang tidur . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA
- 7 -

- (1) ruang tidur;
- (2) ruang serbaguna/tamu; dan
- (3) ruang pelayanan (kamar mandi/toilet dan dapur).

b) Rumah Sejahtera Tapak (RSh Tapak)

Ukuran luas lantai RSh Tapak adalah sekurang-kurangnya 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dengan pembagian ruangan terdiri dari:

- (1) ruang tidur;
- (2) ruang tamu;
- (3) ruang serbaguna; dan
- (4) ruang pelayanan (kamar mandi/WC dan dapur).

Catatan: dalam pengembangannya perlu memperhatikan kemungkinan keluarga dengan dua anak berbeda gender dan memenuhi persyaratan keselamatan bangunan serta ketentuan KDB, GSB dan KLB yang ditentukan pemerintah daerah.

Berikut merupakan hasil analisa pembagian ruang dan kriteria bangunan yang dapat dilihat pada **Tabel 1.1** berikut ini.

Tabel 1.1 Pembagian Ruang dan Kriteria Bangunan

No	Tipe Bangunan		Konstruksi	Kriteria Minimal Bangunan
1.	Rumah Sehat Tapak (RS Tapak)	$36 \leq L < 45(\text{m}^2)$ - luas bangunan minimal 36 m² - luas bangunan maksimal 45 m²	ANDAL	- lantai keramik; - dinding aci dan dicat; - atap berplafon.
2.	Rumah Sehat Sejahtera Tapak (RSh Tapak)	$L \geq 45(\text{m}^2)$ luas bangunan minimal 45 m²	ANDAL	- lantai keramik; - dinding aci dan dicat; - atap berplafon.

Sistem . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA
- 8 -

Sistem dan penggunaan bahan bangunan pada komponen Rumah tapak disesuaikan dengan potensi bahan bangunan setempat, karakteristik lahan, kerentanan terhadap gempa, dan kearifan lokal pada wilayah provinsi dan/atau kabupaten/kota pada **Tabel 1.2** berikut:

Tabel 1.2 Alternatif Pemilihan Komponen Bahan Bangunan Rumah Tapak

Aspek Penentu	Alternatif Komponen Bangunan				
	Pondasi	Struktur/ Rangka	Dinding	Perletakan	Atap
• potensi bahan bangunan • karakteristik lahan • kerentanan terhadap gempa • kearifan lokal	• pondasi setempat • pondasi lajur	• konstruksi beton bertulang; • konstruksi baja; • konstruksi kayu; dan • konstruksi komposit.	• tembok • setengah tembok • kayu	• panggung • tidak panggung	Rangka atap • baja ringan • kayu • bambu Penutup atap • asbestos semen • seng gelombang • genteng • sirap • ijuk

Keterangan :

- pemilihan alternatif komponen Rumah didasarkan pada kesesuaian aspek penentu dengan jenis komponen bangunan dilihat dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- selain dari komponen bangunan, aspek lain yang perlu diperhatikan adalah kesesuaian bentuk dan pengaturan ruang bangunan berbasis kearifan lokal.

II. PERENCANAAN . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

II. PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

A. Ketentuan Umum

Pengembangan lingkungan Perumahan tapak bertujuan agar pengembangan Rumah tapak dilakukan secara terpadu, terarah, terencana dan berkelanjutan. Perencanaan lingkungan Perumahan tapak meliputi perencanaan hunian, Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan Perumahan yang serasi, sehat, harmonis, dan aman.

Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan Perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya. Beberapa ketentuan umum yang harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan Perumahan tapak adalah:

1. Kebutuhan daya tampung Perumahan

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus menyediakan pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan (ekonomi, sosial, dan budaya), dari skala lingkungan terkecil hingga skala terbesar, yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan Sarana dan Prasarana dan Sarana lingkungan.

Komponen Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum penting untuk menjamin pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

2. Kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan juga harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lansia, dan ibu hamil, penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yang meliputi:

a. kemudahan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

- a. kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan. Termasuk di dalamnya adalah memberikan kemudahan dan keamanan bagi pejalan kaki dengan memberikan jarak terpendek antar fungsi;
 - b. kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat menggunakan sarana umum dalam suatu lingkungan;
 - c. keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
 - d. kemandirian, yaitu setiap orang harus dapat mencapai, memasuki dan menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
3. Mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan
- a. lokasi harus bebas dari gangguan yang ditimbulkan oleh bencana alam seperti banjir, risiko instabilitas tanah (longsor), tsunami, radius bahaya letusan gunung berapi;
 - b. lokasi tidak berada di atas patahan (sesar) pada peta zonasi gempa yang berlaku;
 - c. lokasi harus berada pada area bebas garis sempadan (sempadan sungai, pantai, danau, jalan kendaraan bermotor roda 4 (empat), dan jalan kereta api);
 - d. lokasi Perumahan tidak dibangun pada area kanal-kanal aliran lava (dingin/panas);
 - e. ketinggian lahan diutamakan kurang dari 1.000 m DPL (seribu meter di atas permukaan laut) dan kemiringan lahan tidak melebihi 15% (lima belas persen) dengan ketentuan:
 - 1) tidak diperlukan rekayasa untuk lahan Perumahan yang terletak pada area bermorfologi datar landai dengan kemiringan 0% (nol persen) - 8% (delapan persen); dan
 - 2) diperlukan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA
- 11 -**

- 2) diperlukan rekayasa teknis untuk lahan Perumahan yang berada pada area dengan kemiringan 8% (delapan persen) - 15% (lima belas persen).
4. Jaringan Prasarana, Sarana, dan Sarana terhubung dengan jaringan perkotaan yang sudah ada
Jaringan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Perumahan yang terhubung dengan jaringan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perkotaan yang sudah ada yaitu paling sedikit terdiri atas:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan drainase;
 - c. jaringan transportasi;
 - d. jaringan air bersih dan listrik; dan
 - e. jaringan pengelolaan limbah dan persampahan.Jaringan tersebut dilaksanakan dengan prinsip keterpaduan yang memiliki hierarki, konektivitas dan keterpaduan fungsi antar infrastruktur.

B. Standar Teknis

1. Standar Prasarana

Standar kelengkapan Prasarana paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Prasarana harus direncanakan untuk bisa melayani kebutuhan jumlah populasi di lingkungan Perumahan setingkat Rukun Warga (RW) berjumlah 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa.

Adanya perbedaan struktur organisasi administrasi kewilayahan di daerah, maka perencanaan perhitungan kelompok pelayanan maupun jumlah populasi yang akan dilayani disesuaikan dengan struktur organisasi yang ada dan standar dasar pelayanan yang berlaku. Prasarana yang harus tersedia antara lain:

- a. Jaringan jalan dan jembatan
 - 1) berfungsi melayani pergerakan kegiatan manusia di dalam lingkungan Perumahan ketika masuk dan keluar.
 - 2) perencanaan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

- 2) perencanaan penyediaan jaringan Prasarana harus diperhitungkan terhadap moda kendaraan pendukung pergerakan (kendaraan bermotor roda 4 (empat), roda 2 (dua), atau kendaraan non bermotor seperti sepeda, gerobak kaki 5 (lima) serta fungsi akses untuk melayani kegiatannya (jalan masuk, jalan lingkungan utama, jalan pembagi, jalan lingkungan pembantu, dan jalan buntu).
- 3) persyaratan penyediaannya mengacu pada standar pelayanan minimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) perencanaan pelaksanaan teknis Prasarana jalan untuk lingkungan Perumahan tapak harus tercantum dalam dokumen perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) perencanaan jalan (ilustrasi pada Gambar 15) sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Jalan penghubung/jalan masuk/jalan akses (Lokal Sekunder I)
Fungsi jalan ini melayani kegiatan antara pusat-pusat kegiatan wilayah pada kota/kabupaten yang telah terbangun dengan kawasan/lokasi permukiman, disebut jalan arteri sekunder/sekualitas kelas jalan III-C, lebar perkerasan jalan minimal 7 m (tujuh meter).
 - b) Jalan lingkungan utama (Lokal Sekunder II)
Jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan Permukiman dengan jalan lingkungan Perumahan. Jalan ini berfungsi melayani kegiatan keluar/masuk dari sektor/blok Perumahan dengan jalan penghubung/jalan masuk. Jalan ini disebut jalan kolektor sekunder atau sekualitas kelas jalan III-C. lebar perkerasan jalan minimal 6 m (enam meter).

c) Jalan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

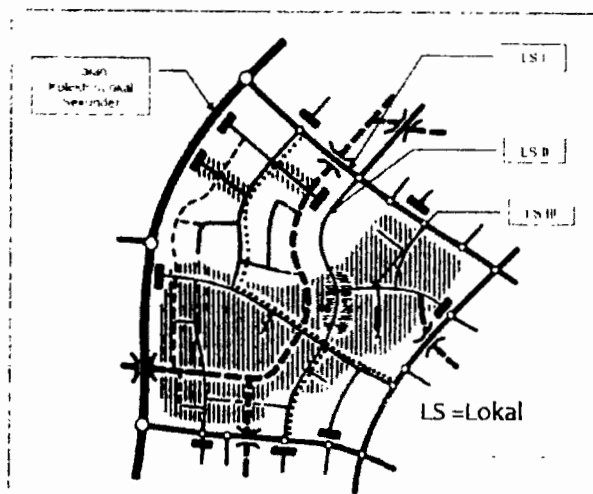
c) Jalan lingkungan pembagi (Lokal Sekunder III)

Jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan Perumahan dengan kaveling-kaveling Rumah dalam satu satuan blok lingkungan. Jalan ini berfungsi melayani kegiatan keluar/masuk dari masing-masing kaveling dengan jalan lokal sekunder I. Jalan ini disebut jalan lokal sekunder I atau sekualitas kelas jalan III-D. Lebar perkerasan jalan minimal 3 m (tiga meter).

d) Jalan lingkungan pembantu (Lokal Sekunder III)

Jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi atau jalan lokal sekunder II dengan yang lainnya, berfungsi melayani kegiatan pejalan kaki dan kendaraan roda dua (sepeda/sepeda motor) dari kaveling rumah yang saling berhadapan. Jalan ini dapat disebut atau sekualitas dengan jalan lokal sekunder III. Lebar perkerasan jalan minimal 3m¹ (tiga meter).

Standar ukuran pada setiap komponennya seperti pada **Tabel 2.1** dan penampang potongan jalan pada **Gambar 2.1**



Gambar 2.1 Ilustrasi jaringan jalan Perumahan tipe *grid*

Tabel 2.1 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Tabel 2.1 Klasifikasi jalan lingkungan Perumahan

No	Klasifikasi jalan	Lebar Minimum (m)									Vlm kend / hr
		Perkeraan (A)	Bahu jalan (B)	Jalur hijau (C)	Drainase (D)	Pedestrian (E)	Damai (F)	Damai (G)	Damai (H)	Sempadan (I)	
1	Jalan Lokal Sekunder I	7,0	1,50	1,0	1,0	1,5	12,0	16,0	4,0	10,5	1000-2000
2	Jalan lokal Sekunder II	6,0	1,50	1,0	1,0	1,5	11,0	16,0	4,0	10,0	1000-2000
3	Jalan Lokal Sekunder III	3,0	1,0	1,0	1,0	1,5	7,0	12,0	3,0	7,0	< 200

Catatan:

Jika total luas lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan Prasarana jalan kurang dari 20% (dua puluh persen) dari luas total seluruh area Permukiman, maka dimensi harus disesuaikan agar syarat 20% (dua puluh persen) luas lahan untuk Prasarana jalan terpenuhi, dengan memperhatikan fungsi jalan dan volume lalu lintas yang akan ditampung oleh jalan.

- ✓ konstruksi jalan sesuai dengan ketentuan kelas jalan.
- ✓ radius belokan dan kemiringan jalan bagi setiap jenis jalan harus mengikuti ketentuan geometri jalan yang berlaku.
- ✓ berfungsi juga sebagai jalan untuk kendaraan yang diperlukan dalam keadaan darurat seperti mobil pemadam kebakaran & ambulance.
- ✓ mempunyai daerah manfaat jalan dengan lebar penampang sebesar-besarnya 6 m (enam meter), dan mempunyai lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).

b. Jaringan drainase

Drainase atau pengatusan adalah pembuangan massa air secara alami atau buatan dari permukaan atau bawah permukaan dari suatu tempat. Pembuangan bisa dilakukan dengan cara mengalirkan, menguras, membuang, atau mengalihkan air.

- 1) Drainase pada suatu lingkungan Perumahan berfungsi sebagai pengatus bagi lingkungan yang harus terintegrasi dengan sistem jaringan makro dari wilayah regional yang lebih luas.
- 2) Perhitungan kapasitas drainase menggunakan data curah hujan dan permeabilitas tanah pada kawasan agar lingkungan terhindar banjir.

3) Penilaian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 15 -

- 3) Penilaian kemampuan layanan drainase didasarkan pada ketersediaan jaringan penyaluran air hujan dari kaveling Rumah maupun dari lingkungan Perumahan, berupa saluran terbuka dan/atau tertutup, dan/atau sumur resapan.
 - 4) Sistem drainase untuk lingkungan Perumahan tapak agar dipilih sistem drainase yang mudah dalam pemeliharaan dan berwawasan lingkungan, antara lain menggunakan pola sumur resapan.
 - 5) Sumur resapan air hujan yang berada pada lahan pekarangan dapat berfungsi sebagai Prasarana untuk menampung dan meresapkan air hujan ke dalam tanah pada lahan Perumahan. Penyediaan Prasarana sumur resapan dapat dilakukan secara komunal untuk beberapa Rumah atau individual pada tiap Rumah.
 - 6) Persyaratan bentuk dan ukuran sumur resapan air hujan sesuai penjelasan teknis mengenai tata cara perencanaan sumur resapan air hujan.
- c. Jaringan air minum
- 1) Jaringan air minum berfungsi sebagai Prasarana pendistribusian air minum bagi penghuni lingkungan Perumahan tapak harus memenuhi persyaratan pengoperasian yang terintegrasi dengan sistem jaringan air minum secara makro dan/atau regional dan/atau menggunakan sistem penyediaan atau pengembangan air minum setempat.
 - 2) Sumber air minum untuk lingkungan Perumahan tapak diperoleh dari jaringan air minum kota/kabupaten melalui jaringan perusahaan daerah air minum atau penyediaan dan/atau pengembangan sistem air minum setempat sistem penyediaan air minum di lokasi lingkungan Perumahan.
 - 3) Distribusi air yang bersumber dari perusahaan daerah air minum dan sistem penyediaan air minum diperoleh melalui:
 - a) kran umum, hidran umum.
 - b) sambungan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 16 -

- b) sambungan halaman, terminal air.
- c) sambungan Rumah.
- 4) Apabila tidak ada jaringan dari perusahaan daerah air minum dan sistem penyediaan air minum di lingkungan sekitarnya, perlu disediakan Sarana penyediaan dan pengolahan air tanah, yang lokasinya tidak mengganggu fungsi dan estetika lingkungan.
- 5) Penggunaan air tanah artesis, pengadaannya harus mendapatkan izin dari Pemerintah Daerah atas rekomendasi instansi yang berwenang, khususnya terhadap persyaratan kualitas air minum.
- 6) Penyediaan air minum diamati berdasarkan persyaratan sebagai berikut:
 - a) kebutuhan air minum per orang per hari adalah 60 liter – 100 liter.
 - b) pemenuhan kuantitas dapat dilayani oleh keberadaan sambungan langsung rumah tangga, kran umum, hidran umum, dan terminal air.
 - c) Pemenuhan kualitas, didasarkan pada indikator aman untuk diminum dilihat dari hasil pemeriksaan sesuai standar yang berlaku mengenai persyaratan kualitas air.
 - d) Penjelasan teknis yang dapat dijadikan acuan adalah penjelasan teknis mengenai sistem perpipaan (*plumbing*) pada bangunan gedung, penjelasan teknis mengenai sambungan Rumah, dan penjelasan teknis mengenai pemasangan meter air.
- d. Jaringan air limbah dan air kotor
 - 1) Jaringan air limbah dan air kotor berfungsi mengalirkan air buangan rumah tangga menuju pengolahan air limbah.
 - 2) Penanganan air limbah dan air kotor dapat dilakukan secara komunal maupun setempat.

3) Dalam . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA
- 17 -

- 3) Dalam hal penanganan dilakukan secara komunal, tangki septik dibangun untuk memenuhi kebutuhan penampungan air kotor (*black water*) yang berasal dari 2 (dua) sampai dengan 10 (sepuluh) unit Rumah tinggal.
 - 4) Saluran pembuangan air limbah harus tersedia dan terpisah dari saluran drainase yang disalurkan ke sistem pengolahan air limbah komunal.
- e. Persampahan
- 1) Persampahan adalah pola pelayanan penanganan dan pengurangan sampah rumah tangga yang dikelola secara terintegrasi dengan sistem pengelolaan secara makro dan/atau regional.
 - 2) Pengelolaan sampah di Perumahan meliputi penyediaan sarana pemilahan dan pewadahan serta sarana pengangkutnya.
 - 3) Ketentuan teknis mengenai pengelolaan sampah di Perumahan dilaksanakan berdasarkan penjelasan teknis mengenai penyelenggaraan prasarana dan sarana persampahan dalam penanganan sampah rumah tangga dan sampah sejenis rumah tangga.
 - 4) Setiap Rumah harus menyediakan 2 (dua) tempat wadah sampah di dalam Rumah (organik dan non-organik) terbuat dari plastik yang mudah dibersihkan, diangkat, diputar, dan ditumpahkan.
 - 5) Setiap unit Rumah harus memisahkan sampah organik dan non-organik.

Penampang Ilustrasi sarana Persampahan pada Rumah tangga pada

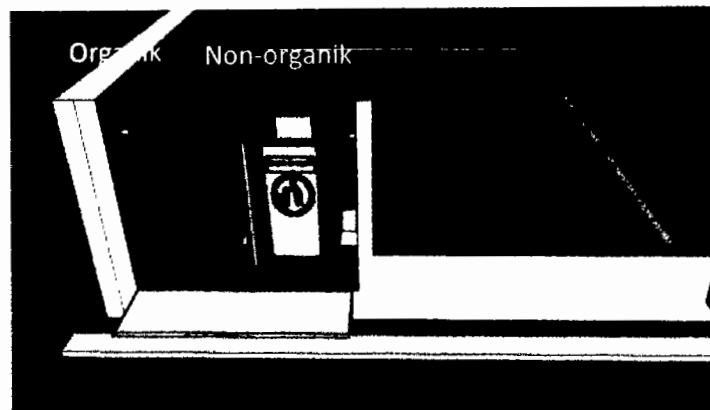
Gambar 2.2 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 18 -

Gambar 2.2



Gambar 2.2 Ilustrasi sarana pemilahan dan pewadahan sampah rumah tangga

2. Standar Sarana

Standar Sarana Perumahan direncanakan untuk memenuhi kebutuhan minimal ruang terbuka hijau dan sarana umum berupa taman dan lapangan olah raga.

Ruang terbuka hijau merupakan komponen berwawasan lingkungan, yang mempunyai arti sebagai suatu lanskap, *hardscape*, taman yang populasinya didominasi oleh penghijauan baik secara alamiah atau budidaya tanaman.

Sarana umum berupa taman dan lapangan hijau ditujukan sebagai pemanfaatan dan fungsi areal untuk menunjang berlangsungnya ekologis dan penyangga kehidupan.

berupa taman dan lapangan olahraga di lingkungan Perumahan berdasarkan kapasitas pelayanannya terhadap sejumlah penduduk. Keseluruhan jenis Sarana tersebut adalah:

- a. setiap unit RT merupakan kawasan berpenduduk 250 (dua ratus lima puluh) jiwa dibutuhkan minimal 1 (satu) untuk taman yang dapat memberikan kesegaran pada kota, baik udara segar maupun cahaya matahari, sekaligus tempat bermain anak-anak;

b. setiap . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 19 -

- b. setiap unit RW merupakan kawasan berpenduduk 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa diperlukan sekurang-kurangnya satu daerah terbuka berupa taman, di samping daerah-daerah terbuka yang telah ada pada tiap kelompok 250 (dua ratus lima puluh) penduduk, yang berfungsi sebagai taman tempat main anak-anak dan lapangan olah raga kegiatan olah raga;
- c. setiap unit Kelurahan merupakan kawasan berpenduduk 30.000 (tiga puluh ribu) jiwa diperlukan taman dan lapangan olahraga untuk melayani kebutuhan kegiatan penduduk di area terbuka, seperti pertandingan olah raga, upacara, dan kegiatan lainnya;
- d. setiap unit Kecamatan merupakan kawasan berpenduduk 120.000 (seratus dua puluh ribu) jiwa, harus memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) lapangan hijau terbuka yang berfungsi sebagai tempat pertandingan olah raga (tenis lapangan, bola basket dan lain-lain), upacara, dan kegiatan lainnya yang membutuhkan tempat yang luas dan terbuka;
- e. setiap unit Kecamatan merupakan kawasan berpenduduk 120.000 (seratus dua puluh ribu) jiwa, harus memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) ruang terbuka yang berfungsi sebagai kuburan/pemakaman umum atau ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah;
- f. selain taman dan lapangan olah raga terbuka, harus disediakan jalur-jalur hijau sebagai cadangan/sumber-sumber alam, sekaligus berfungsi sebagai filter dari polusi yang dihasilkan oleh industri dengan lokasi menyebar;
- g. diperlukan penyediaan jalur hijau sebagai jalur pengaman lintasan kereta api, dan jalur pengaman bagi penempatan utilitas kota dengan lokasi menyebar; dan
- h. pada kasus tertentu, mengembangkan pemanfaatan bantaran sungai sebagai ruang terbuka hijau atau ruang interaksi sosial (*river walk*) dan olahraga.

Terhadap . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 20 -

Terhadap kebutuhan lahan bagi penyediaan Sarana pada Perumahan terdiri dari kebutuhan luas lahan ruang terbuka hijau berdasarkan kapasitas pelayanan sesuai jumlah penduduk, dengan standar 1 m²/penduduk (satu meter persegi per penduduk). Kebutuhan lahan tersebut adalah:

- a. taman untuk unit RT merupakan 250 (dua ratus lima puluh) penduduk, sekurang-kurangnya diperlukan 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) atau dengan standar 1m²/penduduk (satu meter persegi per penduduk);
- b. taman untuk unit RW merupakan 2.500 (dua ribu lima ratus) penduduk, dibutuhkan minimal 1.250 m² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) atau dengan standar 0,5 m²/penduduk (nol koma lima meter persegi per penduduk) yang lokasinya dapat disatukan dengan pusat kegiatan RW lainnya, seperti balai pertemuan, pos hansip, dan sebagainya;
- c. taman dan lapangan olah raga untuk unit Kelurahan merupakan 30.000 (tiga puluh ribu) penduduk, diperlukan lahan seluas 9.000 m² (sembilan ribu meter persegi) atau dengan standar 0,3 m²/penduduk (nol koma tiga meter persegi per penduduk);
- d. taman dan lapangan olah raga untuk unit Kecamatan merupakan 120.000 (seratus dua puluh ribu) penduduk, diperlukan lahan seluas 24.000 m² (dua puluh empat ribu meter persegi) atau dengan standar 0,2 m²/penduduk (nol koma dua meter persegi per penduduk);
- e. dibutuhkan jalur hijau seluas 15 m²/penduduk (lima belas meter persegi per penduduk) yang lokasinya menyebar; dan
- f. besarnya lahan kuburan/pemakaman umum tergantung dari sistem penyempurnaan yang dianut sesuai agama dan kepercayaan masing-masing. Acuan perhitungan luasan berdasarkan angka kematian setempat dan/atau sistem penyempurnaan.

Persyaratan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

Persyaratan dan kriteria Sarana ruang terbuka mempertimbangkan lokasi penempatan dan penyelesaian ruang seperti pada **Tabel 2.2**

Tabel 2.2 Sarana lingkungan yang harus tersedia

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Luas Lahan Min. (m ²)	Standar (m ² /jiwa)	Radius pencapaian (m)	Kriteria Lokasi dan Penyelesaian
1	Taman /Tempat Main	250	250	1	100	Di tengah kelompok tetangga.
2	Taman/ Tempat Main	2.500	1.250	0.5	1.000	Di pusat kegiatan lingkungan.
3	Taman dan Lapangan Olah Raga	30.000	9.000	0.3	-	Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan.
4	Taman dan Lapangan Olah Raga	120.000	24.000	0.2	-	Terletak di jalan utama. Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan.
5	Jalur Hijau	-	-	15m	-	Terletak menyebar.
6	Kuburan / Pemakaman Umum	120.000	-	-	-	Mempertimbangkan radius pencapaian dan area yang dilayani.

3. Standar Utilitas Umum

Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan hunian, berupa jaringan listrik:

- jaringan listrik berfungsi sebagai Utilitas Umum yang memberi pelayanan pendistribusian daya listrik dan jaringan sambungan listrik bagi penghuni di lingkungan Perumahan tapak yang terintegrasi dengan jaringan listrik secara makro dan/atau regional;

b. sumber . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 22 -

- b. sumber penyediaan daya listrik dalam lingkungan Perumahan tapak, bisa berasal dari jaringan perusahaan listrik negara, dapat juga dari usaha secara swadaya berupa sumber listrik tenaga surya dan sumber listrik tenaga air;
- c. kebutuhan daya listrik setiap kaveling Rumah dihitung berdasarkan standar pelayanan listrik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. wilayah di bawah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) tidak boleh difungsikan sebagai Rumah sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. penyediaan daya listrik pada setiap Rumah dan lingkungan Perumahan harus sesuai Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL); dan
- f. Penempatan tiang-tiang listrik dapat menggunakan lahan pada ruang milik jalan.

III. PETUNJUK MATERI MUATAN PPJB

PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah dengan materi muatan sebagai berikut:

A. Kepala akta:

Memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap, dan tempat kedudukan notaris.

B. Identitas para pihak:

Memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para pihak yang melakukan perjanjian.

C. Uraian objek PPJB:

Memuat objek yang akan diperjanjikan berupa Rumah, dengan menjelaskan:

1. mengenai data fisik:

- a. luas tanah dan luas bangunan untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
- b. luas ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 23 -

- b. luas dan ukuran satuan Rumah susun untuk Rumah susun;
 2. letak (desa atau kelurahan, kecamatan, kota atau kabupaten, provinsi) dilengkapi peta lokasi; dan
 3. lokasi:
 - a. klaster/blok Perumahan, nomor, untuk Rumah tunggal atau Rumah deret;
 - b. klaster/blok bangunan Rumah susun, lantai dan nomor unit untuk satuan Rumah susun pada Rumah susun; dan
 - c. dilengkapi gambar rencana tapak/*siteplan/block plan* yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- D. Harga Rumah dan tata cara pembayaran:
 1. memuat harga penjualan Rumah;
 2. memuat penjelasan mengenai tata cara dan waktu pembayaran, serta biaya-biaya yang timbul dari perjanjian;
 3. pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB; dan
 4. PPJB tidak berlaku setelah harga jual dipenuhi oleh pembeli.
- E. Jaminan pelaku pembangunan:
 1. memuat jaminan pelaku pembangunan terhadap keabsahan kepemilikan akan Rumah tidak dalam sengketa; dan
 2. memuat jaminan bukti kepemilikan atas Rumah berupa hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.
- F. Hak dan kewajiban para pihak:
 1. hak pelaku pembangunan paling sedikit memuat:
 - a. menerima pembayaran Rumah; dan
 - b. hak lainnya yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau sesuai kesepakatan.
 2. Kewajiban pelaku pembangunan paling sedikit memuat:
 - a. melakukan pembangunan Rumah sesuai rencana tapak (*site plan*) dan perizinan;
 - b. menyelesaikan ...



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 24 -

- b. menyelesaikan pembangunan Rumah secara tepat waktu;
 - c. menginformasikan kemajuan pembangunan kepada pembeli;
 - d. menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - e. memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB;
 - f. memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai isi PPJB; dan
 - g. khusus untuk satuan Rumah susun:
 - 1) memfasilitasi dan mensosialisasikan pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2) melakukan pengelolaan selama masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah susun dalam pembangunan Rumah susun; dan
 - 3) menjelaskan mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. Hak pembeli paling sedikit memuat:
- a. memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;
 - b. mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
 - c. menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - d. mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
 - e. mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk; dan
 - f. melakukan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 25 -

- f melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum;
 - g hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik satuan Rumah susun dalam pembangunan Rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - h hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan;
4. Kewajiban pembeli paling sedikit:
- a melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
 - b memenuhi kewajiban pembayaran biaya, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul dari jual beli Rumah;
 - c melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
 - d menggunakan Rumah sesuai dengan peruntukannya;
 - e membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah susun khusus untuk pembeli satuan Rumah susun;
 - f mentaati peraturan tata tertib lingkungan yang diterbitkan oleh pelaku pembangunan selaku pengelola sementara sebelum terbitnya peraturan tata tertib yang ditetapkan oleh perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah susun;
 - g beritikad baik untuk melaksanakan ketentuan dalam PPJB; dan
 - h kewajiban lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.

G. Waktu serah terima bangunan

Serah terima dilakukan oleh pelaku pembangunan terhadap unit Rumah atau satuan Rumah susun yang telah terbangun, dilengkapi dengan dokumen:

1. berita . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 26 -

1. berita acara serah terima kunci; dan
 2. akta jual beli atau sertifikat hak milik/sertifikat hak milik satuan Rumah susun/sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun.
- H. Pemeliharaan bangunan
1. pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pemeliharaan untuk Rumah paling singkat 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani berita acara serah terima Rumah;
 2. selama masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada angka 1, pembeli berhak menyampaikan keluhan atas ketidaksesuaian dan/atau ketidaksempurnaan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan; dan
 3. perbaikan atas keluhan sebagaimana dimaksud pada angka 2, termasuk penggantian dan biaya yang timbul, menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- I. Penggunaan bangunan
1. penggunaan Rumah sebagai tempat tinggal sesuai dengan tujuan dan peruntukannya; dan
 2. biaya penggunaan fasilitas berbayar dan/atau utilitas berbayar yang dipergunakan oleh pembeli menjadi tanggung jawab pembeli.
- J. Pengalihan Hak
1. pembeli dilarang untuk mengalihkan hak Rumah tunggal atau Rumah deret dan satuan Rumah susun sebelum dilakukan proses penandatanganan akta jual beli;
 2. pengalihan hak sebelum penandatanganan akta jual beli dapat dilakukan apabila mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pelaku pembangunan; dan
 3. pengalihan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 27 -

3. pengalihan hak dilakukan dihadapan notaris.

K. Pembatalan dan berakhirnya PPJB

1. pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan pelaku pembangunan; dan
2. berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian.

L. Penyelesaian sengketa

1. sengketa sehubungan dengan PPJB, harus diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat;
2. sengketa diselesaikan secara musyawarah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari; dan
3. sengketa dapat diselesaikan melalui upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

M. Penutup

Memuat tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan.

N. Lampiran . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 28 -

N. Lampiran

1. untuk Rumah tunggal atau Rumah deret melampirkan gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan, dan denah yang menunjukkan lokasi Rumah berada;
2. untuk Rumah susun dengan satu bangunan Rumah susun melampirkan gambar denah batas-batas tanah bersama, gambar denah bangunan, gambar potongan gambar denah lantai yang menunjukkan satuan Rumah susun berada dan gambar denah satuan Rumah susun, uraian bagian bersama dan benda bersama serta letaknya; dan

3. untuk . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 29 -

3. untuk Rumah susun dengan lebih dari satu bangunan Rumah susun selain gambar sebagaimana dimaksud pada angka 2 juga melampirkan gambar posisi blok/*tower* bangunan Rumah susun dalam lokasi, gambar beserta batas-batas tanah bersama, uraian bagian bersama dan benda bersama serta letaknya.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan
Administrasi Hukum,



[Signature]
Silvanna Djaman