



# **TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I**

No.6624

KESRA. Perumahan. Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan. Perubahan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22)

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 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 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 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 b

Yang dimaksud dengan “kebutuhan minimum ruang” adalah jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) – 200 m<sup>2</sup> (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 elektrikal, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## 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 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 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 tidak 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 (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 (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

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 (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 (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 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 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.