



# MUATAN POKOK RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH SEKTOR PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT BIDANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

"RPP ini disusun sebagai tindak lanjut dan penyesuaian dari beberapa pasal di Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diubah oleh Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja"

## I. KETENTUAN UMUM

### Pasal 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.

## II. STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH

### Pasal 14

- A. **Ketentuan Umum**, paling sedikit memenuhi aspek : keselamatan bangunan; kebutuhan minimum ruang; aspek kesehatan bangunan
- B. **Standar Teknis**, terdiri atas :
  - Pemilihan Lokasi Rumah : Di luar zona bencana, Garis Sempadan Bangunan;
  - Ketentuan Luas dan dimensi Kaveling;
    - Luas lahan/ Kaveling efektif 60 m<sup>2</sup>
    - Lebar muka Kaveling minimal 5 m<sup>2</sup>
  - Perancangan rumah, menghasilkan dokumen teknis : gambar rencana arsitektur, struktur, dan utilitas; spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur dan utilitas; perhitungan struktur untuk kompleksitas tertentu.

## III. STANDAR PERENCANAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS

### Pasal 17

- A. **Ketentuan Umum** : Kebutuhan daya tampung perumahan; Kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat; Mitigasi tingkat resiko bencana dan keselamatan.
- B. **Standar Teknis**, terdiri atas :
  - Standar Prasarana, paling sedikit tersedia: Jaringan Jalan, Saluran Pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah atau sanitasi, dan tempat pembuangan sampah.
  - Standar Sarana, paling sedikit tersedia : ruang terbuka hijau dan sarana Umum
  - Standar Utilitas Umum, paling sedikit tersedia: Jaringan listrik

## IV. HUNIAN BERIMBANG

### Pasal 21

#### A. Hunian Berimbang Skala Besar

- **Hunian Berimbang Skala Besar wajib dalam satu Hamparan.**
- **Komposisi** : 1 rumah mewah, 2 rumah menengah, 3 rumah sederhana.
- **Pelaksanaan**:
  - Rumah Sederhana dapat dibangun dalam bentuk rumah deret atau rumah tunggal;
  - Dapat dikonversi dalam bentuk Rumah Susun Umum dan wajib dalam 1 hamparan;
  - Dapat dikonversi dalam bentuk dana;
  - Dana Konversi diberikan kepada BP3 untuk dibangun Rumah Umum.



#### B. Hunian Berimbang Selain Skala Besar

- **Hunian Berimbang Selain Skala Besar dilakukan dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.**
  - Dapat dilakukan tidak dalam satu hamparan tetapi dalam satu kabupaten/ kota.
- **Komposisi**:
  - 1 rumah mewah, 2 rumah menengah, 3 rumah sederhana;
  - 1 rumah mewah; 3 rumah sederhana.
  - 2 rumah menengah; 3 rumah sederhana.
- **Pelaksanaan**:
  - dapat dikonversi dalam bentuk Rumah Susun Umum dan wajib dalam 1 hamparan; atau;
  - Dapat dikonversi dalam bentuk dana
  - Dana Konversi diberikan kepada BP3 untuk dibangun Rumah Umum.

## V. SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI

### Pasal 22

Sistem PPJB, meliputi :

- A. **Pemasaran**; dilakukan pada :
  - proses pembangunan (untuk rumah tunggal atau rumah deret); atau
  - sebelum proses pembangunan (untuk rumah susun).
- B. **Perjanjian Pendahuluan Jual Beli**; dilakukan pada tahap proses pembangunan Rumah.



## VI. PENGENDALIAN PERUMAHAN

### Pasal 31

- A. dilakukan pada tahap : perencanaan; pembangunan; dan pemanfaatan
- B. Pengendalian Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat;
- C. Bentuk pengendalian perumahan : perizinan; penertiban; dan/atau penataan.



## VII. KEMUDAHAN PERIZINAN BAGI BADAN USAHA YANG MELAKUKAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH BAGI MBR

### Pasal 408

Dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan, dalam bentuk:

- A. **Penghapusan Perizinan**; Izin Lokasi; Izin Peil Banjir, kecuali lokasi paling sedikit 30cm di atas muka jalan lingkungan; izin cut and fill, kecuali tidak melakukan cut and fill  $\geq$  500.000 m<sup>3</sup>.
- B. **Penggabungan Perizinan**; contoh : Site Plan dan SPPL;
- C. **Percepatan waktu penerbitan perizina**: tanda bukti surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, bebas andalalin, dll; terbit dalam waktu 1 (satu) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap oleh PTSP.

## VIII. SANKSI ADMINISTRASI

Terdiri atas:

- A. Peringatan Tertulis
- B. Pembekuan Perijinan Berusaha
- C. Pencabutan insentif; dan
- D. Denda Administratif



Sanksi ini berlaku bagi (antara lain):

- Setiap Orang/ badan hukum yang melakukan Perencanaan dan perancangan Rumah dan PSU namun tidak memiliki keahlian (**Pasal 128 & Pasal 131**)
- Setiap Orang/ badan hukum yang melakukan Perencanaan dan perancangan Rumah dan PSU tidak memenuhi standar (**Pasal 129 & Pasal 130**)
- Badan Hukum yang tidak melakukan kewajiban Hunian Berimbang (**Pasal. 132**)