



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 elektrikal 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 elektrikal 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)	$36 \leq L \leq 45(m^2)$ <ul style="list-style-type: none">• 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)	$L \geq 45(m^2)$ <ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• potensi bahan bangunan• karakteristik lahan• kerentanan terhadap gempa• kearifan lokal	<ul style="list-style-type: none">• pondasi setempat• pondasi lajur	<ul style="list-style-type: none">• konstruksi beton bertulang;• konstruksi baja;• konstruksi kayu; dan• konstruksi komposit.	<ul style="list-style-type: none">• tembok setengah tembok• kayu	<ul style="list-style-type: none">• panggung• tidak panggung	<p>Rangka atap</p> <ul style="list-style-type: none">• baja ringan• kayu• bambu <p>Penutup atap</p> <ul style="list-style-type: none">• 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).

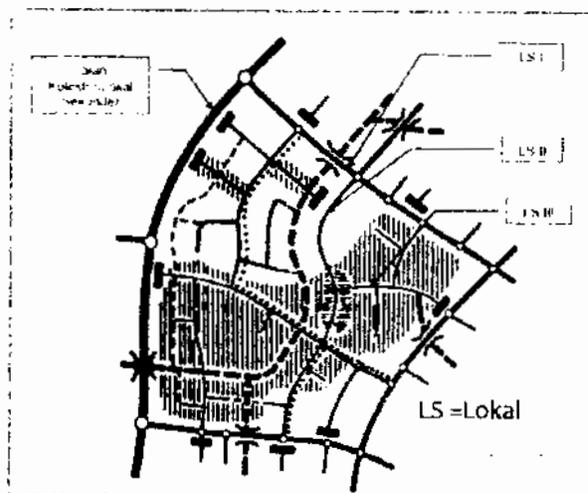
c) Jalan . . .



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
REPUBLIC INDONESIA

- 14 -

Tabel 2.1 Klasifikasi jalan lingkungan Perumahan

No	Klasifikasi jalan	Lebar Minimum (m)									Vim kend / hr
		Perkerasan (A)	Bahu jalan (B)	Jalur hijau (C)	Drainase (D)	Podestrian (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

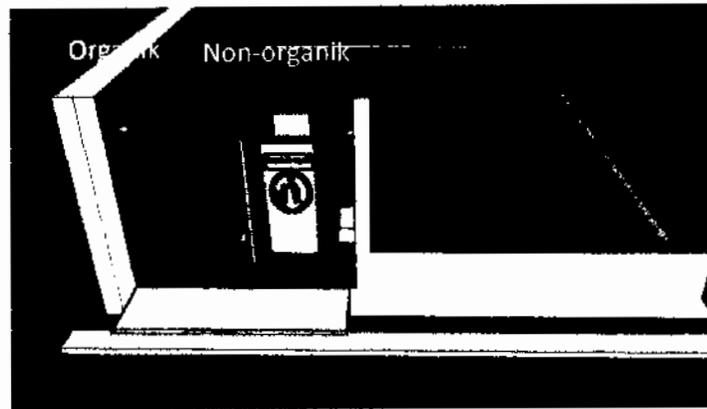
Gambar 2.2 . . .



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:

- a. 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,



Atas Silvana Djaman