



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.310, 2021

KEMENPU-PR. Perjanjian Pendahuluan. PPJB.  
Rumah Umum. Rumah Susun Umum.  
Pelaksanaan.

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 16 TAHUN 2021

TENTANG

PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI  
ATAU PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNTUK RUMAH UMUM  
DAN SATUAN RUMAH SUSUN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22M ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman menetapkan kriteria pelaku pembangunan yang dapat melakukan proses pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah umum dan rumah susun umum bersubsidi, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum;

- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);
5. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 60);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ATAU PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNTUK RUMAH UMUM DAN SATUAN RUMAH SUSUN UMUM.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
2. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
4. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. 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.
6. Pelaku Pembangunan adalah orang perseorangan dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.

7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
8. Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan yang selanjutnya disingkat BP3 adalah badan yang dibentuk oleh pemerintah pusat untuk mempercepat penyediaan Rumah Umum yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
10. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

#### Pasal 2

Rumah Umum dan Rumah Susun Umum yang diatur dalam Peraturan Menteri ini meliputi Rumah Umum dan Rumah Susun Umum yang diselenggarakan oleh BP3.

#### Pasal 3

- (1) Rumah Umum dan Rumah Susun Umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dijualbelikan oleh Pelaku Pembangunan melalui PPJB.
- (2) Terhadap Rumah Umum atau Rumah Susun Umum dapat dilakukan proses PPJB oleh Pelaku Pembangunan yang memenuhi kriteria.
- (3) BP3 menyelenggarakan penjaminan keterbangunan terhadap Rumah Umum dan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB II  
KRITERIA PELAKU PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 4

- (1) Kriteria Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) meliputi:
  - a. kelengkapan dokumen;
  - b. kinerja keuangan; dan
  - c. sumber daya manusia.
- (2) Pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembangunan Rumah Umum dan Rumah Susun Umum yang mendapatkan subsidi pembangunan perumahan dari Pemerintah.

Bagian Kedua  
Kelengkapan Dokumen

Pasal 5

- (1) Kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. dokumen legalitas berusaha berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko; dan
  - b. terdaftar dalam keanggotaan asosiasi Pelaku Pembangunan.
- (2) Keanggotaan asosiasi Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit dibuktikan dengan:
  - a. terdaftar dalam sistem registrasi Pelaku Pembangunan Rumah Umum; dan
  - b. memiliki surat keterangan anggota dalam asosiasi Pelaku Pembangunan perumahan yang diakui oleh pemerintah.

## Pasal 6

Pelaku Pembangunan yang memiliki domisili berbeda dengan lokasi pembangunan perumahan paling sedikit harus memiliki:

- a. izin domisili kantor atas nama Pelaku Pembangunan;
- b. kesekretariatan Badan Hukum, untuk Pelaku Pembangunan Badan Hukum; dan
- c. sarana komunikasi yang bersifat tetap berupa sambungan jaringan telepon dan/atau jaringan internet.

## Bagian Ketiga

## Kinerja Keuangan

## Pasal 7

- (1) Kinerja keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. laporan laba;
  - b. laporan kas; dan
  - c. laporan keberlanjutan.
- (2) Kinerja keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kinerja keuangan 2 (dua) tahun terakhir yang teraudit dan harus memiliki opini arus kas positif.
- (3) Laporan laba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk penilaian terhadap kesehatan keuangan Pelaku Pembangunan pada kegiatan usahanya.
- (4) Laporan kas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk mengukur kemampuan Pelaku Pembangunan dalam menghasilkan arus kas kegiatan usaha.
- (5) Laporan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan untuk penilaian terhadap penerapan manajemen kegiatan usaha.
- (6) Dalam hal Pelaku Pembangunan menjalankan kegiatan usaha kurang dari 2 (dua) tahun, kinerja keuangan

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibuktikan dengan jaminan pelaksanaan dari Bank atau lembaga keuangan nonbank.

Bagian Keempat  
Sumber Daya Manusia

Pasal 8

- (1) Sumber daya manusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c paling sedikit memiliki kompetensi di bidang:
  - a. pembangunan proyek perumahan; dan
  - b. pembiayaan proyek perumahan.
- (2) Sumber daya manusia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki pengalaman di bidangnya paling singkat 3 (tiga) tahun.

Bagian Kelima  
Penjaminan

Pasal 9

- (1) BP3 menjaminkan Pelaku Pembangunan yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 kepada lembaga penjaminan.
- (2) Penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk jaminan keterbangunan Rumah Umum dan Rumah Susun Umum.

Pasal 10

- (1) Penjaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 diberikan kepada MBR yang memberikan uang muka kredit pemilikan rumah subsidi kepada pelaku pembangunan dalam rangka terselesaikannya pembangunan perumahan.
- (2) Untuk penyelenggaraan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BP3 dapat menunjuk atau bekerja sama dengan lembaga pelaksana penjaminan.

- (3) Lembaga pelaksana penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melakukan:
- a. penjaminan kepada MBR yang memberikan uang muka atau tunai bertahap kepada pelaku pembangunan yang sedang melaksanakan proses pembangunan Rumah Umum dan Rumah Susun Umum;
  - b. memperoleh pendapatan dari imbal jasa penjaminan untuk dikelola dengan menggunakan asas pengelolaan keuangan yang sehat dan bertanggung jawab; dan
  - c. mengambil alih sementara risiko kegagalan keterbangunan rumah umum dan rumah susun umum dari pelaku pembangunan atau pihak terjamin sehingga kewajiban pelaku pembangunan kepada MBR penerima jaminan dapat diselesaikan sesuai dengan waktu, jumlah, dan kualitas yang telah disepakati.
- (4) Pelaksanaan penyelenggaraan penjaminan keterbangunan Rumah Umum dan Rumah Susun Umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang percepatan penyelenggaraan perumahan.

### BAB III

#### KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal 11

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Maret 2021

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 April 2021

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA