



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.646, 2011

KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN
RAKYAT. Perumahan Rumah. Pedoman
Penyelenggaraan.

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 25 TAHUN 2011
TENTANG
PEDOMAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN MURAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan diktum Kedua Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tim Koordinasi Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Penyelenggaraan Rumah Murah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
2. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4609);
5. Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2010-2014;
6. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
7. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
8. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu II;
9. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tim Koordinasi Peningkatan dan Perluasan Program Pro-Rakyat;
10. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan Rakyat;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tatakerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN MURAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
3. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
4. Rumah murah adalah rumah umum layak huni dan terjangkau dengan luas lantai 36 m² yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan kepemilikannya melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah didukung oleh bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan tanpa uang muka.
5. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
7. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
8. 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.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

10. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
12. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
13. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
14. Penyelenggaraan perumahan murah adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian.
15. 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.
16. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati/walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
17. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Bagian Kedua

Maksud dan Tujuan

Pasal 2

- (1) Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah ini dimaksudkan sebagai acuan penyelenggaraan perumahan murah yang didukung oleh bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan serta FLPP.
- (2) Tujuan pembangunan rumah murah adalah agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah melalui kredit pemilikan rumah tanpa uang muka dengan angsuran terjangkau.

Bagian Ketiga

Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan murah meliputi:

- a. perencanaan perumahan;
- b. pembangunan perumahan;
- c. pemanfaatan perumahan;

- d. pengendalian perumahan;
- e. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- f. pendanaan dan pembiayaan.
- g. pengawasan;
- h. pembinaan; dan
- i. peran masyarakat.

BAB II PERENCANAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Perencanaan perumahan murah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah murah bagi MBR yang berpenghasilan setinggi-tingginya 2 (dua) kali upah minimum provinsi setiap bulan atau golongan masyarakat yang penghasilannya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Perencanaan perumahan murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan rumah murah;
 - b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan murah;
 - c. penyediaan tanah; dan
 - d. perizinan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai golongan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kriteria dan batasan penghasilan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah murah diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 5

Perencanaan perumahan murah harus memenuhi persyaratan:

- a. daya dukung prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah ada;
- b. kualitas layanan permukiman atau lingkungan hunian; dan
- c. keseimbangan lingkungan, sosial, dan ekonomi.

Pasal 6

- (1) Perencanaan perumahan murah dapat dipadukan dengan perencanaan perumahan tapak dalam 1 (satu) hamparan.
- (2) Dalam hal perencanaan perumahan murah dengan perencanaan perumahan tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemisahan blok perumahan maupun blok sarana.

- (3) Perencanaan dan perancangan teknis tapak maupun rumah dibedakan melalui peletakan blok, luas rumah dan spesifikasi teknis rumah.

Bagian Kedua

Perencanaan dan Perancangan Rumah Murah

Pasal 7

Perencanaan dan perancangan rumah murah dilakukan untuk:

- a. mewujudkan rumah murah yang layak huni;
- b. memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat yang dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- c. penataan bangunan dan lingkungan perumahan murah yang terstruktur.

Pasal 8

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah murah dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah murah harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, tata ruang, dan ekologis.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
- (3) Perencanaan dan perancangan rumah murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan murah.

Bagian Ketiga

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Paragraf 1

Umum

Pasal 10

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan murah meliputi:
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah matang untuk perumahan murah; dan
 - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan murah.

- (2) Rencana penyediaan kavling tanah matang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, digunakan sebagai landasan perencanaan kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan murah.

Pasal 11

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) harus memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
- (2) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan, dituangkan dalam perencanaan perumahan murah.
- (3) Perencanaan perumahan murah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

Pasal 12

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Perencanaan Teknis Prasarana

Pasal 13

Jalan lingkungan untuk pejalan kaki atau kendaraan bermotor roda 2 (dua) harus memenuhi persyaratan:

- a. badan jalan dengan lebar 2 - 3,5 m (dua sampai dengan tiga koma lima meter), dengan bahu jalan 0,5 - 0,75 m (nol koma lima sampai dengan nol koma tujuh puluh lima meter);
- b. konstruksi lapis penutup dengan laburan satu lapis, dengan lapis penetrasi makadam;
- c. berfungsi sebagai jalan untuk pejalan kaki, sepeda atau kendaraan bermotor roda 2 (dua) yang menghubungkan antar rumah maupun dari rumah ke jalan lingkungan kendaraan;
- d. berfungsi juga sebagai jalan untuk kendaraan pengangkut yang ditarik/didorong tenaga manusia, antara lain; gerobak sampah, gerobak sayur dan gerobak roti;
- e. mempunyai daerah manfaat jalan (damaja) dengan lebar penampang antara 360 – 450 cm (tiga ratus enam puluh sampai dengan empat ratus

lima puluh centimeter), lebar perkerasan 180 – 240 cm (seratus delapan puluh sampai dengan dua ratus empat puluh centimeter) dengan konstruksi dari bahan bangunan lokal yang dinyatakan layak sebagai jalan lingkungan untuk pejalan kaki atau kendaraan bermotor roda 2 (dua); dan

- f. mempunyai bahu jalan dengan lebar penampang sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima centimeter) yang dapat dipakai untuk penempatan tiang listrik, jaringan utilitas umum dan jaringan prasarana lainnya.

Pasal 14

Jalan lingkungan untuk kendaraan roda 4 (empat) harus memenuhi persyaratan:

- a. badan jalan dengan lebar 3,5 - 5 m (tiga koma lima sampai dengan lima meter), dengan bahu jalan 0,5 - 1,5 m (nol koma lima sampai dengan satu koma lima meter);
- b. konstruksi lapis penutup dengan perkerasan bubuk batu/laburan satu atau dua lapis, dengan lapis penetrasi makadam;
- c. berfungsi sebagai jalan untuk kendaraan roda empat agar dapat masuk sampai dengan tempat pemberhentian kendaraan yang dapat menyatu dengan tempat parkir yang disediakan di lokasi khusus atau hanya membuat perkerasan di sisi-sisi perkerasan jalan;
- d. berfungsi sebagai jalan untuk kendaraan yang diperlukan dalam keadaan darurat, antara lain mobil pemadam kebakaran dan ambulans;
- e. mempunyai daerah manfaat jalan (damaja) dengan lebar penampang sebesar-besarnya 6 (enam) meter dan mempunyai lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter dengan konstruksi dari bahan bangunan lokal yang dinyatakan layak sebagai jalan lingkungan kendaraan, antara lain dapat digunakan segala jenis batuan, kerikil atau pasir batu sehingga mampu mendukung beban sesuai fungsinya; dan
- f. mempunyai bahu jalan dengan lebar penampang sekurang-kurangnya 50 cm (limapuluh centimeter) yang dapat dipakai untuk penempatan tiang listrik, jaringan utilitas umum dan jaringan prasarana lainnya.

Pasal 15

- (1) Konsep penanganan limbah pada lingkungan rumah murah adalah mengelola limbah secara terpadu sehingga dapat dioperasikan secara berkelanjutan, dengan bertumpu pada kemitraan antara masyarakat, pemerintah, dan dunia usaha/swasta.
- (2) Sistem pembuangan air limbah lingkungan dihubungkan dengan sistem pembuangan air limbah komunal sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (3) Air limbah harus melalui sistem pengolahan sebelum dibuang ke perairan terbuka sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Setiap kaveling rumah dapat dilengkapi dengan sumur resapan biopori yang terhubung dengan jaringan drainase lingkungan.
- (2) Jaringan drainase lingkungan direncanakan berdasarkan curah hujan 5 (lima) tahunan dan daya resap tanah.
- (3) Saluran pembuangan air hujan dapat berupa saluran terbuka atau tertutup dengan kemiringan minimum 2% (dua persen).
- (4) Jika saluran pembuangan perumahan dibuat tertutup maka harus dilengkapi dengan lubang pemeriksa yang dibuat pada jarak maksimum setiap 50 m (lima puluh meter) dan pada setiap pertemuan 2 (dua) atau lebih saluran pembuangan.
- (5) Saluran pembuangan air hujan harus diperhitungkan secara teknis sehingga lingkungan bebas dari genangan air, dan harus mempunyai ukuran penampang sekurang-kurangnya:
 - a. lebar atas: 30 cm (tiga puluh centimeter);
 - b. lebar bawah: 20 cm (dua puluh centimeter);
 - c. tinggi: 30 cm (tiga puluh centimeter);
- (6) Pembuatan saluran sekurang-kurangnya harus ditempatkan di sepanjang jalan, di salah satu tepi sisi jalan atau di kedua tepi sisi jalan.

Pasal 17

- (1) Setiap hunian perumahan dilengkapi dengan 1 (satu) buah bak sampah yang berada diluar, sehingga memudahkan petugas dalam proses pengambilannya.
- (2) Fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga harus memenuhi kriteria:
 - a. kapasitas minimum tempat sampah rumah tangga $\pm 0.02 \text{ m}^3$ (nol koma nol dua meter kubik) berdasarkan jumlah orang dan banyaknya buangan sampah untuk seluruh kota $\pm 0,002 \text{ m}^3$ (nol koma nol nol dua meter kubik)/orang/hari;
 - b. tidak mudah rusak dan merupakan bahan kedap air;
 - c. memiliki tutup yang rapat atau ditutup dengan baik;
 - d. ekonomis, mudah diperoleh/dibuat; dan
 - e. mudah dan cepat dikosongkan.
- (3) Karakteristik wadah, jenis wadah sampah dan penggunaannya meliputi:

- a. penempatannya di lokasi yang mudah diambil petugas;
 - b. tidak mengganggu lalu lintas; dan
 - c. wadah dibuat sesuai estetika.
- (4) Persyaratan tempat pengumpulan sampah meliputi:
- a. kapasitas tempat sampah lingkungan minimal bervolume 2 m³ (dua meter kubik);
 - b. jumlah rumah yang dilayani sekitar 200 (dua ratus) unit; dan
 - c. penempatan tempat sampah lingkungan berjarak sekitar 150 m dari lingkungan perumahan (seratus lima puluh meter).

Pasal 18

- (1) Fasilitas pengangkutan sampah dapat berupa grobak dorong, becak atau mobil sampah.
- (2) Jumlah dan kapasitas angkut disesuaikan dengan frekuensinya.
- (3) Jangka waktu pengangkutan dari tiap rumah maksimum 2 (dua) hari sekali.

Paragraf 3

Perencanaan Sarana Lingkungan

Pasal 19

Perumahan murah harus dilengkapi dengan sarana umum, sarana sosial, sarana perekonomian dan sarana pemerintahan, sesuai dengan skala pelayanan sarana lingkungan.

Pasal 20

- (1) Sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 antara lain ruang terbuka hijau berupa taman atau jalur hijau, sarana olah raga, tempat parkir umum, dan shelter kendaraan umum.
- (2) Standar kebutuhan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Standar Kebutuhan Sarana Umum

NO	SARANA UMUM	PENDUDUK PENDUKUNG (Jiwa)	JUMLAH RUMAH (Unit)	LUAS MINIMAL (m ²)		STANDAR (m ² / Jiwa)
				Ruang	Lahan	
1	Taman Lingkungan	200	50	-	200	1,000
2	Taman Umum	2.000	500	-	1.000	0,500
3	Lapangan Olah Raga	20.000	5.000	-	2.000	0,100
4	Parkir Lingkungan	2.000	500	-	100	0,050
5	Shelter Angkutan Umum	30.000	7.500	10	30	0,001

Pasal 21

Taman lingkungan, taman umum maupun lapangan olah raga, yang dipergunakan pula sebagai tempat bermain anak-anak, harus direncanakan dan dibangun sedemikian rupa, sehingga dapat menjamin keselamatan anak-anak yang menggunakannya selain dapat difungsikan sebagai tempat rekreasi dan komunikasi antar penduduk.

Pasal 22

- (1) Sarana sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berupa sarana pendidikan dan sarana kesehatan.
- (2) Standar kebutuhan sarana pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel 2.

Tabel 2. Standar Kebutuhan Sarana Pendidikan

NO	SARANA PENDIDIKAN	PENDUDUK PENDUKUNG (Jiwa)	JUMLAH RUMAH (Unit)	LUAS MINIMAL (m ²)		STANDAR (m ² / Jiwa)
				Ruang	Lahan	
1	TK	1.250	313	242	500	0,28
2	SD	1.600	400	633	2.000	1,25
3	SLTP	4.800	1.200	2.282	9.000	1,88
4	SLTA	4.800	1.200	3.835	12.500	2,60
5	Taman Bacaan	2.500	625	72	150	0,09

- (3) Standar kebutuhan sarana kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel 3.

Tabel 3. Standar Kebutuhan Sarana Kesehatan

NO	SARANA KESEHATAN	PENDUDUK PENDUKUNG (Jiwa)	JUMLAH RUMAH (Unit)	LUAS MINIMAL (m ²)		STANDAR (m ² / Jiwa)
				Ruang	Lahan	
1	Posyandu	1.250	312	36	60	0,048
2	Balai Pengobatan	2.500	625	150	300	0,120
3	Tempat Praktek Dokter	5.000	1.250	18	-	-
4	Puskesmas Pembantu	30.000	7.500	150	300	0,006
5	Apotik	30.000	7.500	120	250	0,025

Pasal 23

- (1) Sarana Perekonomian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berupa toko, warung atau pertokoan.
- (2) Standar kebutuhan sarana perekonomian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel 4.

Tabel 4. Standar Kebutuhan Sarana Perekonomian

NO	SARANA PEREKONOMIAN	PENDUDUK PENDUKUNG (Jiwa)	JUMLAH RUMAH (Unit)	LUAS MINIMAL (m ²)		STANDAR (m ² / Jiwa)
				Ruang	Lahan	
1	Toko/ Warung	250	312	50	100	0,40
2	Pertokoan	6.000	1.500	1.200	3.000	0,50

Pasal 24

- (1) Sarana Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berupa kantor Rukun Tetangga (RT), kantor Rukun Warga (RW), pos Hansip/Siskamling, pos Polisi dan Gedung Serba Guna.
- (2) Standar kebutuhan sarana pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel 5.

Tabel 5. Standar Kebutuhan Sarana Pemerintahan

NO	SARANA PEMERINTAHAN	PENDUDUK PENDUKUNG (Jiwa)	JUMLAH RUMAH (Unit)	LUAS MINIMAL (m ²)		STANDAR (m ² / Jiwa)
				Ruang	Lahan	
1	Kantor RT	200	50	21	60	0,300
2	Kantor RW	2.000	500	21	60	0,030
3	Pos Hansip/ Siskamling	200	50	4	6	0,030
4	Pos Polisi	200	50	36	60	0,300
5	Gedung Serba Guna	1.000	250	250	500	0,500

Pasal 25

- (1) Fasilitas peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan yang direncanakan sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan dan standar perencanaan sarana lingkungan peribadatan ditentukan setelah lingkungan dihuni, tetapi perlu dialokasikan lahannya berdasarkan perkiraan populasi dan jenis agama calon penghuni.

Pasal 26

- (1) Fasilitas olah raga dan tempat bermain disediakan untuk kebutuhan setiap 50 (lima puluh) kepala keluarga.
- (2) Penyediaan ruang terbuka hijau dapat berupa pengisian hijau tanaman atau tumbuhan dengan standar 15 m² (lima belas meter persegi) per jiwa dengan lokasi menyebar.

Paragraf 4

Perencanaan Utilitas Umum

Pasal 27

- (1) Perumahan murah harus mendapat air cukup dari perusahaan air minum daerah atau sumber lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kapasitas minimum untuk melayani kebutuhan perumahan adalah 120 (seratus dua puluh) liter/orang/hari.
- (3) Dalam hal pasokan air minum dilakukan melalui jaringan air minum, maka:
 - a. harus disediakan jaringan lingkungan hingga sambungan rumah;
 - b. pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC atau fiber glass berpelindung, atau GIP; dan
 - c. pipa yang dipasang di atas tanah tanpa pelindung menggunakan GIP.

- (4) Dalam hal tidak terdapat jaringan air minum, penyediaan air minum dapat dilakukan melalui kran umum dengan kriteria:
- a. satu kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 200 (dua ratus) jiwa;
 - b. radius pelayanan maksimum 100 m (seratus meter);
 - c. kapasitas minimum untuk kran umum sebesar 30 (tiga puluh) liter/orang/hari; dan
 - d. ukuran dan konstruksi kran umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Dalam hal penyediaan air minum dilakukan melalui kran umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4), maka pada lokasi perumahan dapat disediakan sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) dengan ketentuan:

- a. Pada tahap awal disediakan sekurang-kurangnya secara terpusat untuk melayani umum, sebelum dapat dibuat MCK pada setiap rumah; dan
- b. Untuk setiap 50 (lima puluh) unit rumah, dibuat sekurang-kurangnya 8 (delapan) kakus, 4 (empat) kamar mandi dan 4 (empat) tempat cuci yang dibangun dengan dinding setinggi 150 cm (seratus limapuluh centimeter), tanpa atap.

Pasal 29

- (1) Setiap perumahan mendapatkan daya listrik dari PLN atau sumber lain dan setiap rumah mendapatkan daya listrik minimum sebesar 450 (empat ratus lima puluh) watt.
- (2) Pada setiap lokasi perumahan harus tersedia jaringan listrik lingkungan yang tersambung hingga ke tiap rumah, dengan penempatan tiang listrik pada daerah milik jalan.
- (3) Apabila dibutuhkan gardu listrik, penempatannya harus pada lahan yang bebas dari kegiatan umum.
- (4) Pada lokasi perumahan, dapat disediakan penerangan jalan umum.

Pasal 30

- (1) Dalam satu lingkungan hunian perlu disediakan jaringan komunikasi yang mencukupi kebutuhan lingkungannya dan dapat dijangkau penghuninya.
- (2) Jaringan komunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terintegrasi dengan rencana jaringan telpon regional.

Pasal 31

Penyediaan jaringan gas direncanakan sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Pasal 32

Pada kawasan rumah murah dan kawasan komersial perlu disediakan dan dipasang kran kebakaran oleh pelaku pembangunan.

Bagian Keempat

Persyaratan Teknis Perumahan Murah

Paragraf 1

Persyaratan Lokasi

Pasal 33

- (1) Lokasi perumahan murah harus mempertimbangkan arah dan perkembangan kota, serta karakteristik atau lokasi serta kedudukan perumahan dalam sistem kota.
- (2) Arah perkembangan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. arahan dan kondisi kawasan budidaya dan lindung;
 - b. arahan dan kapasitas daya dukung fisik dan lingkungan;
 - c. kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem prasarana dan sarana perkotaan;
 - d. kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan ekonomi;
 - e. kondisi eksisting dan arahan perkembangan sosial-kependudukan
 - f. kondisi eksisting dan prospek pertumbuhan ekonomi;
 - g. kondisi eksisting dan prospek keterkaitan dengan kabupaten/kota lainnya; dan
 - h. kebutuhan pengembangan perumahan dan permukiman beserta penyediaan lokasinya.
- (3) Karakteristik atau lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada;
 - b. pembangunan perumahan dan permukiman pada lokasi baru.
- (4) Kedudukan perumahan dalam sistem kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan:
 - a. lokasi perumahan dalam sistem kota;
 - b. dukungan atau keterkaitan terhadap fungsi internal kota;
 - c. dukungan atau keterkaitan terhadap fungsi kota dalam skala regional.

Pasal 34

- (1) Lokasi perumahan murah harus berada pada peruntukan perumahan atau peruntukan perumahan campuran sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah.
- (2) Lokasi perumahan murah harus:
 - a. bebas dari pencemaran air, udara dan gangguan suara atau gangguan lainnya, yang ditimbulkan oleh sumber daya buatan maupun sumber daya alam;
 - b. dapat menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hunian yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni;
 - c. mempunyai kondisi yang bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah dari 0 – 15 % (nol sampai dengan lima belas persen);
 - d. menjamin adanya kepastian hukum atas status penguasaan ruang dan tanah serta pembangunannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

- (1) Luas tanah yang tersedia harus cukup bagi pembangunan perumahan murah sekurang-kurangnya 300 (tiga ratus) unit rumah dan dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan utilitas umum.
- (2) Dalam hal lokasi direncanakan terpadu dengan perumahan atau permukiman yang sudah terbangun, harus dapat dibangun sekurang-kurangnya 100 (seratus) unit rumah murah.

Paragraf 2

Persyaratan Kaveling

Pasal 36

- (1) Luas kaveling:
 - a. Untuk kawasan perkotaan di pulau Jawa, luas kaveling tidak boleh kurang dari 60 m² (enam puluh meter persegi), dan tidak lebih dari 90 m² (sembilan puluh meter persegi); dan
 - b. Untuk kawasan perkotaan di luar pulau Jawa, luas kaveling tidak boleh kurang dari 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dan tidak lebih dari 200 m² (dua ratus meter persegi).
- (2) Lebar kaveling:
 - a. untuk kaveling dengan ukuran: $60 \text{ m}^2 \leq \text{Luas Kaveling} \leq 90 \text{ m}^2$, lebar kaveling tidak boleh kurang dari 6 m (enam meter);
 - b. untuk luas kaveling dengan ukuran: $90 \text{ m}^2 \leq \text{Luas Kaveling} \leq 200 \text{ m}^2$, lebar kaveling tidak boleh kurang dari 6 m (enam meter) dan tidak boleh lebih besar dari 9 m (sembilan meter); dan

- c. untuk luas kaveling dengan ukuran: $200 \text{ m}^2 \leq \text{Luas kaveling} \leq 300 \text{ m}^2$, lebar kaveling tidak boleh kurang dari 9 m (sembilan meter) dan tidak boleh lebih besar dari 15 m (lima belas meter);
- (3) Jumlah kaveling setiap Ha (Hektar) tanah:
- a. untuk kaveling dengan ukuran luas: $60 \text{ m}^2 \leq \text{Luas Kaveling} \leq 90 \text{ m}^2$, dan jumlah kaveling: $100 \text{ unit} \leq \text{Jumlah Kaveling} \leq 65 \text{ unit}$;
- b. untuk kaveling dengan ukuran luas: $90 \text{ m}^2 \leq \text{Luas Kaveling} \leq 200 \text{ m}^2$, dan jumlah kaveling: $65 \text{ unit} \leq \text{Jumlah Kaveling} \leq 30 \text{ unit}$; atau
- c. untuk kaveling dengan ukuran luas: $200 \text{ m}^2 \leq \text{Luas kaveling} \leq 300 \text{ m}^2$, dan jumlah kaveling: $30 \text{ unit} \leq \text{jumlah kaveling} \leq 20 \text{ unit}$.

Pasal 37

- (1) Perencanaan tata letak kaveling dapat dilakukan dengan mengikuti pola struktur jalan yaitu berbentuk *Grid*, *Curvilinear*, *Court*, *Cul De Sac*, *Offset*, *Loop* atau kombinasi diantaranya sebagaimana contoh pada Lampiran 1.
- (2) Untuk mewujudkan keteraturan tata letak kaveling dan kemudahan dalam pelaksanaan di lapangan, letak kaveling diatur saling bertolak belakang.
- (3) Dalam hal letak kaveling diatur berderet menurut lebar kaveling 6 m - 9 m (enam sampai dengan sembilan meter), maka lebar maksimum deretan kaveling sebesar 10 (sepuluh) kali lebar setiap kaveling.
- (4) Dalam hal letak kaveling diatur berderet menurut lebar kaveling 12 m - 15 m (dua belas meter sampai dengan lima belas meter), maka lebar maksimum deretan kaveling sebesar enam kali lebar setiap kaveling.
- (5) Dalam hal setelah dilakukan penataan letak kaveling sebagaimana tersebut pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) terdapat tanah sisa pada sudut atau pojok blok perumahan murah, maka untuk lebih memberikan rasa keadilan kepada masyarakat penghuni perumahan, tanah sisa tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan bersama.
- (6) Modul dasar perencanaan tapak dilakukan melalui perencanaan tata letak kaveling dalam 1 (satu) hektar tanah sebagaimana contoh pada Lampiran 2.

Paragraf 3

Persyaratan Kepadatan

Pasal 38

Kepadatan penduduk setiap hektar luas tanah yang dikembangkan untuk penyelenggaraan perumahan murah tidak boleh lebih besar dari 400 (empat ratus jiwa) jiwa.

Pasal 39

- (1) Pemanfaatan kaveling untuk pembangunan rumah murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang berlaku pada lokasi atau wilayah setempat.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setinggi-tingginya 60% (enam puluh persen) dari luas kaveling untuk rumah murah.
- (3) Luas tanah yang tertutup oleh bangunan dalam lokasi perumahan murah setinggi-tingginya 60% (enam puluh persen) dari luas lokasi.

Paragraf 4

Persyaratan Teknis Rumah Murah

Pasal 40

- (1) Rumah murah harus memenuhi persyaratan:
 - a. semua ukuran, baik vertikal maupun horisontal berpedoman kepada koordinasi modular;
 - b. luas bangunan yang direncanakan sekurang-kurangnya 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) ruang tidur; dan
 - c. pengudaraan dan pencahayaan alami untuk setiap ruangan.
- (2) Spesifikasi bahan bangunan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) sepanjang menggunakan bahan bangunan yang sudah ada standarnya.

Pasal 41

- (1) Lebar minimum muka bangunan rumah pada pola grid sama dengan lebar minimum kaveling yaitu 6 m (enam meter).
- (2) Untuk memperoleh luas lantai sekurang-kurangnya 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) butir b, maka lebar dan panjang minimum bangunan rumah pada saat pertama kali dibangun sebesar 6 m (enam meter).
- (3) Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan rumah murah, khususnya di kota-kota metro dan besar di Jabodetabek, Jawa dan Bali terkendala oleh kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi-lokasi tersebut pembangunan rumah murah dapat menggunakan kaveling dengan ukuran luas minimum 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan lebar minimum 5 (lima) meter.

Pasal 42

- (1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimal sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) dari lebar daerah manfaat jalan lingkungan.
- (2) Garis Sempadan Pagar (GSP) berada pada sisi terluar bahu jalan atau berada pada batas terluar kaveling.
- (3) GSB dan GSP diterapkan sama untuk rumah tunggal, rumah deret atau rumah koppel dalam satu blok perumahan.

Pasal 43

- (1) Pada kaveling dengan lebar lebih besar dari 6,0 m (enam koma nol meter) dapat dibangun rumah tunggal atau rumah koppel (rumah gandeng dua).
- (2) Pada rumah deret atau rumah koppel, 1 (satu) dinding yang memisahkan 2 (dua) rumah dapat dipergunakan bersama.

Pasal 44

- (1) Rumah murah dapat dibangun dengan menggunakan konstruksi tembok (batu), konstruksi kayu, konstruksi $\frac{1}{2}$ (setengah) tembok, konstruksi kayu panggung, konstruksi baja ringan atau konstruksi pracetak.
- (2) Konstruksi rumah harus mampu memikul beban mati, beban hidup dan beban-beban lainnya yang dipersyaratkan.

Pasal 45

Spesifikasi teknis konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 tersebut, namun tidak terbatas sebagaimana Lampiran 3.

Pasal 46

Struktur komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan:

- a. bahan bangunan untuk konstruksi terdiri dari bahan bangunan lokal atau lainnya yang memenuhi syarat teknis rumah murah;
- b. permukaan lantai harus lebih tinggi 20 cm (dua puluh centimeter) dari permukaan halaman tertinggi dan harus rata, kering, mudah dibersihkan, tidak menimbulkan debu, dan dapat diperkeras dengan beton tumbuk dengan acian campuran air semen atau bahan lainnya;
- c. dinding rumah murah dapat dibuat dari bahan yang sekurang-kurangnya dapat melindungi penghuni dari cuaca dan sinar matahari langsung sepanjang hari serta mempunyai daya tahan terhadap lemparan benda – benda yang dengan mudah dapat melubangi dinding;
- d. dinding rumah murah yang menggunakan bata atau batako atau bahan bangunan batu lainnya, dapat diplester sebagian atau tidak diplester dan dapat dicat sebagian atau tidak dicat;

- e. jika bahan dinding menggunakan anyaman bambu atau sejenisnya, pemasangannya sekurang-kurangnya 90 cm (sembilan puluh centimeter) di atas dinding dengan bahan tembok atau papan;
- f. dinding dapur, dinding kamar mandi/ kakus dengan bahan tembok sekurang-kurangnya setinggi 150 cm (seratus lima puluh centimeter) harus kedap air;
- g. kerangka atap harus mempunyai kekuatan menahan beban sendiri dan beban-beban lain yang harus didukung, dan dapat dipergunakan antara lain bahan bangunan kayu, bambu atau baja ringan;
- h. penutup atap harus disesuaikan dengan kemampuan memikul beban dari kerangka atapnya, dan dapat digunakan antara lain bahan bangunan genteng plentong, genteng keramik, seng gelombang, asbes semen atau bahan penutup atap lainnya;
- i. tinggi atap dari lantai minimal 270 cm (dua ratus tujuh puluh centimeter);
- j. kemiringan atap minimal 20° (dua puluh derajat); dan
- k. langit-langit dapat ditiadakan, sepanjang pemasangan kerangka atap dan penutupnya dilakukan dengan lebih rapi.

Pasal 47

- (1) Setiap bahan bangunan yang direncanakan untuk dipergunakan membangun rumah murah harus memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) kecuali bahan bangunan yang belum distandarkan.
- (2) Bahan bangunan yang belum distandarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai kekuatan yang cukup sebelum dipasang maupun sesudah terpasang sesuai fungsinya.
- (3) Bahan bangunan yang belum distandarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat diperoleh dengan mudah untuk pergantian, dalam hal terjadi kerusakan dalam pemanfaatan rumah murah.

Pasal 48

Untuk memberikan kekuatan yang lebih besar pada atap dan sekaligus efisiensi biaya pembangunan terhadap beban angin atau beban gempa, konstruksi atap:

- a. harus terikat kuat pada kolom atau balok;
- b. pada rumah deret maupun rumah koppel dapat disatukan.

Pasal 49

- (1) Khusus untuk keveling berukuran luas: $60 \text{ m}^2 \leq \text{Luas Kaveling} \leq 90 \text{ m}^2$, luas lantai minimum bangunan rumah murah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) butir b dimungkinkan untuk bertambah dengan menaikkan nilai indeks Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

- (2) Indeks KLB rumah murah dapat ditingkatkan hingga maksimum sebesar 1,2 (satu koma dua).
- (3) Perubahan indeks KLB harus dengan persetujuan Dinas Teknis pada Pemerintah Daerah dan dituangkan dalam rencana detail tata ruang wilayah atau dicantumkan dalam gambar rencana tapak yang disahkan.

Paragraf 5

Persyaratan Administratif

Pasal 50

- (1) Perencanaan perumahan murah meliputi perencanaan tapak dan perencanaan serta perancangan rumah murah.
- (2) Perencanaan tapak dan perencanaan serta perancangan rumah murah harus memperoleh persetujuan Dinas Teknis Pemerintah Daerah.

Pasal 51

- (1) Rencana tapak harus mencantumkan nomor atau nama blok perumahan.
- (2) Dalam setiap nomor atau nama blok perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencantumkan nomor Kaveling Tanah Matang (KTM).

Pasal 52

- (1) Perancangan rumah murah sekurang-kurangnya terdiri dari gambar denah, potongan dan tampak dengan skala gambar 1:50 (satu banding lima puluh) dan detail prinsip sambungan konstruksi dengan skala 1:10 (satu banding sepuluh).
- (2) Perencanaan tapak dan perencanaan serta perancangan rumah murah menjadi salah satu syarat pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 53

- (1) Pemerintah Daerah tidak mengenakan retribusi pengesahan rencana tapak dan retribusi IMB serta pemenuhan kewajiban-kewajiban lainnya yang berdampak pada meningkatnya pendanaan atas pembangunan perumahan murah di daerah.
- (2) Kewajiban lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada:
 - a. persetujuan izin lokasi, jika pembangunannya dilakukan oleh badan usaha pembangunan perumahan;
 - b. persetujuan dan pengesahan peil banjir;

- c. pembebasan atas retribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- d. penundaan kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 5 (lima) tahun;
- e. rekomendasi atas Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)/Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL);
- f. rekomendasi atas analisis dampak lalu lintas (ANDALIN) dari Dinas Perhubungan dan/atau Kepolisian Resor;
- g. rekomendasi Dinas Pekerjaan Umum atau Dinas Bina Marga;
- h. rekomendasi Dinas Pertamanan dan/atau Dinas Kebersihan;
- i. rekomendasi Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM);
- j. rekomendasi dari Dinas Pemakaman, termasuk kewajiban penyiapan tempat pemakaman umum (TPU) dan kompensasi dalam bentuk dana bagi penyediaan TPU; dan
- k. kesediaan untuk menerima prasarana, sarana, dan utilitas umum dan mengelolanya.

Pasal 54

- (1) Pemerintah kabupaten/kota wajib memberikan kemudahan pelayanan perizinan pembangunan rumah murah.
- (2) Kemudahan pelayanan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat ditempuh melalui pelayanan perizinan terpadu sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan.

Paragraf 6

Persyaratan Tata Ruang

Pasal 55

- (1) Luas lantai bangunan rumah murah sebesar-besarnya 60% (enam puluh persen) luas kaveling.
- (2) Dinding depan rumah murah harus direncanakan tepat pada Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- (3) Untuk memperoleh penataan yang baik dan teratur dalam setiap blok perumahan, dinding depan rumah murah baik berbentuk rumah tunggal, rumah deret maupun rumah koppel harus di rencanakan lurus mengikuti ketentuan jarak GSB.

- (4) Pengembangan rumah murah dalam bentuk penambahan luas lantai yang direncanakan pada tanah sisa di belakang bangunan rumah murah tetap berpedoman pada besar KDB 60% (enam puluh persen), kecuali pada rumah murah dengan ukuran luas kaveling 60 m² (enam puluh meter persegi), penambahan dimaksud harus dilakukan ke arah vertikal dengan mengikuti ketentuan dalam Pasal 46.

Pasal 56

- (1) Ruang tidur berbentuk empat persegi panjang dan berukuran paling sedikit 2,4 m x 2,4 m (dua koma empat kali dua koma empat meter), yang diukur dari as dinding.
- (2) Ruang tamu dan ruang makan berbentuk empat persegi panjang dan dapat disatukan serta tidak perlu ada sekat pemisah di antara keduanya.
- (3) Kamar mandi/WC jika dibuat di dalam rumah, berbentuk empat persegi panjang dan berukuran paling sedikit 1,5 m x 1,5 m (satu koma lima kali satu koma lima meter) yang diukur dari as dinding.
- (4) Rumah murah dapat direncanakan tanpa teras depan dan/atau teras belakang, tetapi pada bagian depan rumah, harus mempunyai akses jalan setapak dengan lebar paling sedikit 120 cm (seratus dua puluh centimeter) ke jalan lingkungan.
- (5) Tinggi langit-langit atau plafon yang direncanakan, sekalipun belum dibuat pada saat pertama kali dibangun, paling sedikit 2,7 m (dua koma tujuh meter) yang diukur dari tinggi lantai.
- (6) Jarak antara langit-langit yang direncanakan dan penutup atap harus cukup untuk pergerakan orang yang akan memasang tambahan atau memperbaiki jaringan listrik rumah.

Pasal 57

- (1) Rumah murah direncanakan dan dibangun tanpa pagar, baik pagar pembatas di depan atau di belakang kaveling atau pagar pembatas antar bangunan rumah.
- (2) Standar luas lantai maksimum rumah murah tidak bertingkat menurut luas kaveling disajikan dalam Tabel 6 berikut:

Tabel 6. Standar Luas Lantai Maksimum Berdasarkan Luas Kaveling Dengan KDB 60 % dan KLB 6,0

Luas Kaveling (m ²)	KDB (%)	Luas Lantai Awal (m ²)	Luas Lantai Maksimum (m ²)	Penambahan Luas Lantai (m ²)
60	60	36.0	36.0	0.0
72		36.0	43.2	7.2
84		36.0	50.4	14.4
90		36.0	54.0	18.0
98		36.0	58.8	22.8
108		36.0	64.8	28.8
116		36.0	69.6	33.6
120		36.0	72.0	36.0
124		36.0	74.4	38.4
136		36.0	81.6	45.6
150		36.0	90.0	54.0
160		36.0	96.0	60.0
170		36.0	102.0	66.0
180		36.0	108.0	72.0
200		36.0	120.0	84.0
240		36.0	144.0	108.0
280		36.0	168.0	132.0
300		36.0	180.0	144.0

Batas luas lantai rumah sederhana = 70 m²

KDB = Koefisien Dasar Bangunan, persentase luas lantai menutup luas kaveling

KLB = Koefisien Lantai Bangunan, indeks luas bangunan terhadap luas kaveling

Pada kaveling berukuran 60 m² (enam puluh meter persegi) tidak dimungkinkan penambahan luas lantai secara horisontal, karena dibatasi KDB 60 %.

Paragraf 7

Persyaratan Ekologis

Pasal 58

Bahan bangunan yang belum distandarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 yang direncanakan untuk pembangunan rumah murah harus tidak membahayakan kesehatan pekerja pada saat dipasang dan kesehatan penghuni pada saat sudah terpasang.

Pasal 59

- (1) Setiap ruang harus terhubung langsung dengan luar bangunan melalui lubang dengan ukuran yang cukup untuk pengudaraan dan pencahayaan alami serta terlindung dari tampias air hujan.
- (2) Lubang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk daun jendela atau kaca nako yang dapat dibuka tutup atau berbentuk ventilasi.

Pasal 60

- (1) Setiap rumah dan perumahan harus dilayani dengan ketersediaan air minum;
- (2) Ketersediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melalui jaringan PDAM sambungan rumah, atau melalui sumur dangkal di setiap rumah atau melalui sumur dalam yang terpusat untuk melayani beberapa blok perumahan.
- (3) Kapasitas tampung dan tekanan air minum yang berasal dari sumur pompa dalam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Persyaratan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 61

- (1) Setiap rumah murah atau perumahan murah harus dilengkapi dengan tanki septik atau terhubung kepada sistem pembuangan limbah perkotaan.
- (2) Setiap tanki septik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan rembesan.
- (3) Kapasitas tangki septik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya 0,8 m³ (nol koma delapan meter kubik).
- (4) Kapasitas rembesan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya separuh dari kapasitas tangki septik.
- (5) Jika penempatan tanki septik dan rembesannya berada pada setiap rumah atau dipergunakan tangki septik dan rembesan komunal dan daya dukung tanah cukup baik, maka penempatannya harus berjarak paling sedikit 8 m (delapan meter) dari sumur pompa dangkal atau sumur pompa dalam.
- (6) Jika daya dukung tanah kurang baik, karena pengurukan atau tanah rawa, maka penempatan tanki septik dan rembesan harus berjarak paling sedikit 12 m (duabelas meter) dari sumur pompa dangkal atau sumur pompa dangkal.

Pasal 62

- (1) Tanki septik dan rembesannya ditempatkan pada areal sebelah belakang setiap kaveling.
- (2) Sumur pompa dangkal ditempatkan pada areal sebelah depan setiap kaveling.
- (3) Sumur pompa dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) ditempatkan pada lokasi di luar kaveling dan dihubungkan dengan saluran distribusi air minum ke setiap rumah.

Pasal 63

- (1) Setiap rumah murah atau kelompok rumah harus dilengkapi dengan tempat sampah dengan bahan rapat air dan memiliki kapasitas minimal 0,02 m³ (nol koma nol dua meter kubik).
- (2) Penempatan tempat sampah harus mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.
- (3) Pengangkutan sampah dari tiap-tiap rumah ke Tempat Penampungan Sementara dilakukan paling lama 2 (dua) hari sekali.

Bagian Kelima

Rencana Penyediaan Kaveling Tanah Matang

Pasal 64

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan murah.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab pemerintahan daerah.

Pasal 65

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan murah dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara/daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 66

- (1) Penyediaan tanah untuk pembentukan kaveling tanah matang harus mempertimbangkan daya dukung tanah.
- (2) Pembentukan kaveling tanah matang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan topografi lahan.

- (3) Jika terdapat perbedaan topografi lahan dalam rencana pembangunan kawasan permukiman atau lingkungan hunian skala besar, perbedaan tersebut diupayakan berdasarkan rencana penempatan setiap blok perumahan murah.
- (4) Daya dukung tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mampu memikul beban mati dan beban hidup bangunan rumah murah.

Pasal 67

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah dapat menyediakan kaveling tanah matang untuk perumahan murah bagi Pegawai Negeri Sipil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Badan usaha pembangunan perumahan atau pengembang dapat menyediakan kaveling tanah matang untuk pembangunan perumahan murah.
- (3) Koperasi dapat menyediakan kaveling tanah matang untuk pembangunan perumahan murah bagi anggotanya.

Pasal 68

Pemerintah dan pemerintah daerah, badan usaha pembangunan perumahan dan koperasi dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

Pasal 69

Biaya pematangan tanah tidak termasuk dalam komponen harga jual rumah murah.

Pasal 70

Luas tanah yang diperlukan untuk menyediakan sejumlah Kaveling Tanah Matang (KTM) ditampilkan dalam Tabel 7.

Tabel 7. Kebutuhan Tanah Menurut Jumlah KTM atau Rumah

Jumlah KTM atau Rumah (Unit)	KEBUTUHAN TANAH (Ha)		
	Ukuran Kaveling		
	$60 \text{ m}^2 \leq \text{Uk. Kav} \leq 90 \text{ m}^2$	$90 \text{ m}^2 \leq \text{Uk. Kav} \leq 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 \leq \text{Uk. Kav} \leq 300 \text{ m}^2$
100	$1,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 1,53$	$1,53 \leq \text{Luas Tanah} \leq 3,33$	$3,33 \leq \text{Luas Tanah} \leq 5,00$
300	$3,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 4,61$	$4,61 \leq \text{Luas Tanah} \leq 10,00$	$10,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 15,00$
1,000	$10,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 15,38$	$15,38 \leq \text{Luas Tanah} \leq 33,00$	$33,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 50,00$
2,000	$20,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 30,76$	$30,76 \leq \text{Luas Tanah} \leq 67,00$	$67,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 100,00$
3,000	$30,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 46,15$	$46,15 \leq \text{Luas Tanah} \leq 100,00$	$100,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 150,00$
4,000	$40,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 61,53$	$61,53 \leq \text{Luas Tanah} \leq 133,00$	$133,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 200,00$
5,000	$50,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 76,92$	$76,92 \leq \text{Luas Tanah} \leq 167,00$	$167,00 \leq \text{Luas Tanah} \leq 250,00$

Bagian Keenam
Penggunaan Teknologi

Pasal 71

Teknologi bahan bangunan dan konstruksi yang sederhana dan tepat guna dengan mengandalkan potensi sumberdaya lokal maupun menggunakan teknologi maju dapat direncanakan dan dilaksanakan untuk pembangunan rumah murah dan perumahan murah, sepanjang pemilik tidak akan mengalami kesulitan dalam penggantian bahan atau komponen bangunan.

Pasal 72

- (1) Penggunaan teknologi sederhana dan tepat guna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dilaksanakan untuk pekerjaan pondasi, sloof, balok pengikat (*ringbalk*), pekerjaan dinding hingga rangka dan penutup atap.
- (2) Selain menggunakan batu kali (batu pecah), pekerjaan pondasi dan sloof dapat menggunakan susunan batu bata, batako atau pondasi pracetak atau pondasi cerucuk sepanjang daya dukung tanah dan elemen pondasi dirancang cukup baik untuk memikul beban.
- (3) Selain menggunakan batu bata atau batako atau komponen pracetak lainnya sebagai bahan dinding, pekerjaan sebagian dinding jika menggunakan konstruksi $\frac{1}{2}$ (setengah) tembok dapat menggunakan anyaman bambu atau bahan tanaman lainnya dengan pengikat tali rami/ijuk, kayu/papan atau bahan bangunan lain yang lazim dipergunakan oleh masyarakat setempat.

Pasal 73

- (1) Penggunaan teknologi maju sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dilaksanakan dengan menggunakan komponen pracetak untuk pondasi, sloof maupun pekerjaan dinding, balok pengikat (*ringbalk*) dan rangka atap.
- (2) Komponen pracetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk beton dengan tulangan besi beton terbatas untuk pekerjaan komponen pondasi, sloof dan *ringbalk* atau tanpa tulangan untuk komponen dinding.
- (3) Komponen kolom dan dinding pracetak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus cukup ringan sehingga dapat diangkat dan dipasang oleh tenaga manusia atau cukup dibantu dengan peralatan konstruksi ringan, seperti *handed crane*.
- (4) Konstruksi kolom dan/atau balok pengikat dan/atau rangka atap dapat menggunakan baja ringan sebagai alternatif.

BAB III
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MURAH

Bagian Pertama

Umum

Pasal 74

- (1) Pembangunan rumah murah dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang perseorangan atau badan hukum.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah badan usaha pembangunan perumahan/pengembang, kontraktor atau koperasi.

Pasal 75

- (1) Pembangunan perumahan murah harus memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan setempat.
- (2) Pembangunan perumahan murah harus memprioritaskan pendayagunaan tenaga kerja setempat.
- (3) Pembangunan perumahan murah harus memenuhi persyaratan teknis bahan, elemen dan komponen bangunan sesuai yang direncanakan.
- (4) Pembangunan perumahan murah yang dilakukan bertahap dan sebaiknya dimulai dari blok perumahan yang berada paling jauh dari jalan akses.

Bagian Kedua

Pelaksanaan Pembangunan

Paragraf 1

Persyaratan Pembangunan

Pasal 76

- (1) Badan usaha pembangunan perumahan/pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) harus merupakan anggota aktif asosiasi pengembang.
- (2) Kontraktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) harus mempunyai klasifikasi menurut nilai perumahan murah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan atau harus berpengalaman setidaknya-tidaknya pernah membangun 50 (lima puluh) unit rumah.
- (3) Koperasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) harus mempunyai unit usaha pembangunan perumahan.

- (4) Nilai perumahan murah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah nilai bangunan rumah murah setiap unitnya dikalikan dengan jumlah unit rumah murah yang direncanakan untuk dibangun.
- (5) Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memiliki kemampuan manajerial dan keuangan sesuai dengan nilai perumahan murah yang akan dibangun.

Pasal 77

- (1) Setiap unit rumah murah sekurang-kurangnya dikerjakan oleh 3 (tiga) orang tenaga kerja.
- (2) Pembangunan perumahan murah dapat dilakukan secara bertahap dengan memperhitungkan jumlah tenaga kerja yang cukup untuk melaksanakan pembangunan menurut jumlah unit yang direncanakan dibangun dalam setiap tahapnya.
- (3) Setiap tenaga kerja harus dilengkapi dengan peralatan kerja menurut bidang pekerjaannya.
- (4) Pelaksanaan pembangunan perumahan murah yang dilakukan bertahap menurut jumlah unit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diselesaikan dalam waktu selama-lamanya 3 (tiga) bulan.
- (5) Pelaksana pembangunan harus terlebih dahulu menyelesaikan satu tahap pembangunan sebelum memulai pembangunan pada tahap berikutnya.

Pasal 78

Pembangunan perumahan murah dilengkapi dengan prasarana, penyediaan tanah matang untuk sarana perumahan, dan utilitas umum sesuai dengan perencanaan dan perancangan yang telah disahkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 79

Pelaku pembangunan wajib melakukan pemeliharaan terhadap perumahan murah dan prasarana serta utilitas umum selama-lamanya 6 (enam) bulan sesudah pembangunan selesai dilakukan

Paragraf 2

Persiapan Pembangunan

Pasal 80

- (1) Sebelum melakukan pembangunan, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana kerja, antara lain:
 - a. direksi keet dan/atau bedeng tukang;
 - b. gudang penyimpanan bahan/komponen bangunan;

- c. air kerja;
 - d. peralatan kerja,
 - e. peralatan keamanan dan keselamatan kerja (K3); dan
 - f. jalan proyek.
- (2) Jalan proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir f letaknya dapat tidak sama dengan letak atau posisi jalan lingkungan perumahan di dalam tapak.

Pasal 81

- (1) Pelaku pembangunan wajib memasang papan nama proyek yang mencantumkan nama proyek adalah pembangunan perumahan murah dan setidaknya mencantumkan nama pelaksana pembangunan, nomor persetujuan rencana tapak, nomor IMB atau Izin Pendahuluan, harga jual rumah, jumlah rumah yang dibangun dan waktu pelaksanaan pekerjaan.
- (2) Papan nama proyek ditempatkan pada jalan akses memasuki lokasi.
- (3) Ukuran papan nama proyek sekurang-kurangnya 80 cm x 120 cm (delapan puluh centimeter kali seratus dua puluh centimeter), dicat dengan warna dasar kuning dengan tulisan berupa huruf dan angka berwarna hitam.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembangunan Oleh Badan Usaha Pembangunan Perumahan

Pasal 82

- (1) Badan usaha pembangunan perumahan yang melakukan pembangunan perumahan murah dapat menunjuk dan menetapkan kontraktor atau kelompok tenaga kerja (tukang dan pembantu tukang/laden).
- (2) Badan usaha pembangunan perumahan bertanggung jawab atas kuantitas dan mutu rumah murah serta waktu penyelesaian pembangunan.
- (3) Penunjukan dan penetapan kontraktor atau kelompok tenaga kerja dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja atau kontrak tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembangunan Oleh Koperasi

Pasal 83

- (1) Koperasi yang berada dalam lingkungan Pemerintah Daerah dapat menunjuk dan menetapkan kontraktor atau kelompok tenaga kerja (tukang dan pembantu tukang/ laden) untuk membangun perumahan murah berdasarkan perencanaan dan desain yang telah dibuat dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Koperasi bertanggung jawab atas kuantitas dan mutu rumah murah serta waktu penyelesaian pekerjaan.
- (3) Penunjukan dan penetapan kontraktor atau kelompok tenaga kerja dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja atau kontrak tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 84

- (1) Koperasi dapat melakukan pembangunan rumah murah bagi kepentingan anggotanya dengan mengacu pada perencanaan dan desain yang telah dibuat serta disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Koperasi dapat menunjuk dan menetapkan kontraktor atau kelompok tenaga kerja untuk membangun perumahan murah.
- (3) Penunjukan dan penetapan kontraktor atau kelompok tenaga kerja dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja atau kontrak tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pengawasan Pembangunan

Pasal 85

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengawasan pembangunan perumahan murah sesuai kewenangannya berdasarkan IMB yang telah diterbitkan.
- (2) Pengawasan pembangunan perumahan murah meliputi pengawasan terhadap:
 - a. pelaksanaan pembangunan rumah yang terdiri dari pengawasan arsitektur, pengawasan konstruksi dan pengawasan pemasangan jaringan/instalasi listrik, air minum, air limbah dan air kotor beserta kelengkapannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan prasarana jalan dan saluran drainase;
 - c. pelaksanaan pematangan tanah untuk kepentingan sarana perumahan;
 - d. pelaksanaan pemasangan jaringan/instalasi listrik dan air minum beserta kelengkapannya di luar kaveling.

Pasal 86

- (1) Masyarakat calon pembeli/pemilik rumah murah dapat berperan serta dalam pengawasan pembangunan.
- (2) Pemerintah daerah berkewajiban menerima dan memproses pengaduan masyarakat terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan murah kepada pelaku pembangunan.

BAB IV
PEMANFAATAN PERUMAHAN MURAH

Bagian Pertama
Pemanfaatan Rumah

Pasal 87

- (1) Pembeli rumah murah wajib memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya sebagai hunian sesudah dilakukan serah terima rumah dari pelaku pembangunan.
- (2) Pembeli rumah murah wajib menghuni rumahnya sekurang-kurangnya selama 5 (lima) tahun.
- (3) Pembeli dan/atau penghuni rumah murah wajib memelihara dan menjaga lingkungan perumahannya.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 88

- (1) Pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai fungsinya dilakukan untuk kepentingan bersama penghuni perumahan murah.
- (2) Pelaku pembangunan wajib memelihara prasarana, sarana, dan utilitas umum hingga seluruh rumah terjual atau paling sedikit 6 (enam) bulan.
- (3) Penghuni perumahan murah wajib:
 - a. memelihara kebersihan prasarana;
 - b. mengawasi pemanfaatan tanah matang yang diperuntukan bagi sarana agar tidak dipergunakan untuk kepentingan lain di luar peruntukannya;
 - c. mengawasi keamanan jaringan/instalasi utilitas umum beserta kelengkapannya agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

BAB V

PENGENDALIAN PERUMAHAN MURAH

Bagian Pertama
Pemasaran Rumah murah

Pasal 89

- (1) Perumahan murah tidak dapat dipasarkan kepada calon konsumen sebelum kemajuan pekerjaan pembangunan rumah mencapai sekurang-kurangnya 20% (duapuluh persen).
- (2) Pelaku pembangunan tidak diperkenankan memindahkan calon pembeli atas alokasi rumah beserta kavelingnya yang sudah dipesan menurut nama blok dan nomor kaveling tanah matang ke blok dan/atau kaveling tanah matang yang lain, kecuali atas persetujuan calon pembeli.

- (3) Pemindahan kaveling tanah matang dan rumah murah dari kaveling di dalam suatu blok ke kaveling lain dalam blok yang sama atau kepada blok yang berbeda hanya dapat dilakukan atas permintaan tertulis dari calon pembeli.
- (4) Calon pembeli bertanggung jawab atas konsekuensi pemindahan kaveling tanah matang dan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Konsekuensi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) termasuk namun tidak terbatas pada penambahan atau pengurangan pendanaan pembangunan rumah murah.

Bagian Kedua

Penamaan Blok dan Penomoran Rumah

Pasal 90

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya wajib menetapkan penamaan blok perumahan dan/atau jalan pada blok perumahan serta penomoran rumah.
- (2) Penamaan dan penomoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengacu pada penamaan dan penomoran sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.

Bagian Ketiga

Perencanaan Pengendalian

Pasal 91

- (1) Pemerintah daerah melakukan pengendalian terhadap proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, peningkatan kualitas, dan pengembangan rumah murah.
- (2) Perencanaan pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menghasilkan perumahan murah beserta prasarana dan utilitas umumnya memenuhi desain dan spesifikasi teknis.
- (3) Perencanaan pengendalian pada tahap pemanfaatan, peningkatan kualitas dan/atau pengembangan rumah murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mencegah perumahan murah menjadi perumahan kumuh dan dihuninya rumah murah untuk tujuan-tujuan yang menyebabkan berkurangnya rasa aman di masyarakat.

Pasal 92

Pemilik dan/atau penghuni rumah murah tidak diperkenankan menambah luas lantai atau merubah bentuk rumah tanpa persetujuan pemilik dan/atau penghuni rumah yang berbatasan.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Pengendalian

Pasal 93

- (1) Pelaksanaan pengendalian dilakukan melalui pendataan dan pengadministrasian penghuni, bimbingan atau advokasi teknis untuk mengelola perumahan, dan monitoring penghunian.
- (2) Pelaksanaan pengendalian yang berkaitan dengan perbaikan, peningkatan kualitas dan pengembangan rumah murah dilakukan melalui bimbingan atau advokasi teknis dan mekanisme perizinan oleh pemerintah daerah.

Pasal 94

- (1) Peningkatan kualitas dan pengembangan rumah murah yang dilakukan dengan merubah bentuk rumah dan menyebabkan pelampauan terhadap KDB dan/atau KLB dan/atau menyebabkan terjadinya perubahan arsitektur dan konstruksi rumah harus diberitahukan secara tertulis kepada Dinas Teknis Pemerintah Daerah.
- (2) Dinas teknis pemerintah daerah yang bidang tugasnya termasuk pelayanan perizinan harus memberikan penilaian dan bimbingan atau advokasi teknis kepada pemilik rumah.
- (3) Jika hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menyebabkan diperlukannya IMB, pemerintah daerah wajib menerbitkan IMB perubahan dengan mengacu kepada IMB yang sudah pernah diterbitkan.
- (4) Bimbingan atau advokasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan biaya.
- (5) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan tanpa seijin Dinas Teknis Pemerintah Daerah dapat mengakibatkan penyegelan bangunan dan/atau pembongkaran terhadap perubahan yang sudah dilakukan.

Pasal 95

- (1) Pemerintah daerah mengenakan retribusi daerah atas perubahan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (3).
- (2) Perhitungan terhadap retribusi IMB dilakukan hanya terhadap luas lantai perubahan yang dilakukan.

BAB VI

BANTUAN PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

Bagian Kesatu
Penyediaan Prasarana

Pasal 96

- (1) Menteri mengalokasikan dana stimulus untuk bantuan penyediaan prasarana perumahan tapak.

- (2) Bantuan dana stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dialokasikan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) Kementerian Perumahan Rakyat.

Pasal 97

- (1) Prasarana perumahan murah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 diperuntukan bagi penyediaan jalan lingkungan dan/atau drainase lingkungan.
- (2) Perencanaan, spesifikasi bahan bangunan, dan konstruksi serta pelaksanaan pembangunan prasarana harus mengikuti standar teknis.

Pasal 98

- (1) Alokasi dana stimulus bantuan penyediaan prasarana untuk setiap unit rumah murah ditetapkan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat mengenai bantuan penyediaan PSU.
- (2) Menteri menetapkan alokasi besaran dana stimulus setiap unit rumah dan jumlah unit rumah yang dapat dibantu dalam satu lokasi.

Pasal 99

- (1) Bantuan penyediaan prasarana perumahan murah diprioritaskan bagi lokasi yang berpotensi untuk membangun sekurang-kurangnya 300 (tiga ratus) unit rumah murah.
- (2) Alokasi bantuan penyediaan prasarana perumahan murah yang dibangun di atas tanah badan usaha di lokasi yang sudah terbangun, dan tidak terdapat potensi untuk dibangun rumah murah hingga berjumlah 300 (tiga ratus) unit ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 100

- (1) Untuk lebih mendorong pembangunan perumahan murah dalam 1 (satu) hamparan dengan perumahan tapak bersubsidi, Menteri dapat mengalokasikan besaran dana stimulus dengan jumlah tertentu untuk mendukung pengembangan permukiman dan/ atau lingkungan hunian.
- (2) Pembangunan perumahan murah yang dicampur dengan perumahan tapak bersubsidi yang keduanya memperoleh bantuan dana stimulus penyediaan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didahulukan.

Pasal 101

Pembangunan prasarana perumahan murah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 hanya dapat dilaksanakan manakala kemajuan pekerjaan pembangunan perumahan murah sekurang-kurangnya sudah mencapai 60 % (enam puluh persen).

Bagian Kedua
Penyediaan Sarana

Pasal 102

- (1) Pelaku pembangunan wajib menyediakan kaveling tanah matang untuk kebutuhan sarana sesuai dengan rencana tapak yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (2) Pemerintah daerah dapat membantu penyediaan sarana umum dan sarana sosial, sarana perekonomian dan sarana pemerintahan sesuai dengan skala pembangunan perumahan murah sebagaimana diatur dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, dan Pasal 24.

Pasal 103

- (1) Penyediaan sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana perekonomian dapat dilakukan oleh badan usaha atau badan sosial dengan persetujuan masyarakat penghuni perumahan murah dan seizin pemerintah daerah.
- (2) Pemerintah daerah menerbitkan IMB bagi pembangunan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Penyediaan Utilitas Umum

Pasal 104

Pemerintah daerah wajib mengalokasikan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) untuk mendukung penyediaan utilitas umum perumahan murah.

Pasal 105

- (1) Pemerintah mengalokasikan Dana Alokasi Khusus (DAK) kepada sebagian Pemerintah Kabupaten/Kota yang dipergunakan untuk mendukung program pembangunan perumahan murah.
- (2) Dana Alokasi Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukan bagi penyediaan jaringan penyediaan air minum, penyediaan jaringan sambungan listrik, penyediaan septik tank komunal, dan/atau penyediaan penerangan jalan umum (PJU).
- (3) Perencanaan, spesifikasi bahan bangunan dan konstruksi, serta pelaksanaan pembangunan utilitas umum harus mengikuti standar teknis.

Pasal 106

- (1) Menteri memutuskan alokasi DAK yang diperuntukan bagi pembangunan perumahan murah.
- (2) Besar alokasi DAK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak sama untuk setiap daerah.

Bagian Keempat

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 107

- (1) Pelaku pembangunan wajib melakukan inventarisasi atas prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan murah yang sudah terbangun sesuai dengan rencana tapak.
- (2) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam konsep Berita Acara Serah Terima prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Konsep Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pemerintah daerah.

Pasal 108

- (1) Pemerintah daerah berhak untuk memeriksa kebenaran data konsep Berita Acara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (2) dan (3) melalui pemeriksaan rencana tapak dan pemeriksaan lapangan.
- (2) Pemerintah daerah wajib menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (2), sebagaimana diatur melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah.

BAB VII

PENDANAAN DAN PEMBIAYAAN

Bagian Pertama

Kelompok Sasaran

Pasal 109

- (1) Kelompok sasaran pembangunan rumah murah adalah pegawai negeri sipil, prajurit TNI dan Polri, pekerja peserta Jamsostek dan pelaku usaha mikro dan menengah yang berdaya beli.
- (2) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpenghasilan tetap perbulan lebih kecil atau sama dengan 2 (dua) kali upah minimum provinsi atau golongan penghasilan yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 110

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dapat memperoleh subsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

- (2) Untuk dapat memperoleh subsidi FLPP, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kelompok sasaran harus:
 - a. memiliki NPWP dan menyerahkan Surat Pernyataan kebenaran Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) PPh orang pribadi;
 - b. membuat pernyataan belum memiliki rumah; dan
 - c. membuat pernyataan akan menghuni sendiri rumahnya dan tidak mengalihkan kepemilikan rumahnya kepada orang lain sekurang-kurangnya selama 5 (lima) tahun.

Bagian Kedua

Pendanaan Pembangunan Rumah Murah

Pasal 111

- (1) Pendanaan pembangunan rumah murah dilakukan oleh badan usaha pembangunan perumahan, kontraktor atau oleh koperasi atau kelompok masyarakat secara swadaya dan terorganisir.
- (2) Pendanaan pembangunan rumah murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan modal kerja sendiri atau melalui pinjaman lembaga keuangan bank.
- (3) Pemerintah dapat memberikan subsidi atas suku bunga pinjaman konstruksi kepada badan usaha pembangunan perumahan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat meminjamkan peralatan konstruksi yang diperlukan bagi pekerjaan pematangan tanah dan/atau pekerjaan pembangunan rumah murah kepada badan usaha pembangunan perumahan, kontraktor atau kelompok masyarakat yang membangun secara swadaya dan terorganisir dengan hanya membiayai operator peralatan dan bahan bakar minyak.

Bagian Ketiga

Pemilikan Rumah Murah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pasal 112

- (1) Harga Jual setiap unit Rumah Murah ditetapkan oleh Menteri yang perolehannya oleh masyarakat memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dan 110 melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah didukung oleh bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- (2) Harga jual rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah termasuk:
 - a. harga tanah kaveling;
 - b. biaya usaha badan usaha pembangunan perumahan atau kontraktor;

- c. biaya bunga atas pinjaman konstruksi oleh badan usaha pembangunan perumahan atau kontraktor;
- d. biaya perizinan;
- e. keuntungan badan usaha pembangunan perumahan atau kontraktor;
- f. Pajak Pertambahan Nilai (PPn) Jasa Konstruksi; dan
- g. Pajak Penghasilan (PPH) yang bersifat final.

Pasal 113

- (1) Pembelian rumah murah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (1) tidak dikenakan uang muka.
- (2) Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setiap tahun ditetapkan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat mengenai FLPP.
- (3) Jangka waktu (tenor) angsuran maksimum selama 15 (limabelas) tahun.
- (4) Besar angsuran setiap bulan untuk tenor sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperkirakan sekitar Rp. 200.000 (duaratus ribu Rupiah).
- (5) Verifikator dan pelaksana KPR adalah lembaga keuangan bank.

Pasal 114

Ketentuan lebih lanjut tentang kredit/pembiayaan pemilikan rumah rumah murah yang memperoleh dukungan bantuan FLPP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 dan Pasal 113 diatur melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

BAB VIII

PENGAWASAN

Pasal 115

- (1) Pengawasan dan pengendalian secara nasional terhadap penyelenggaraan pembangunan rumah murah dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pembangunan rumah murah di daerah dilakukan oleh walikota/bupati.

BAB IX

PEMBINAAN

Pasal 116

- (1) Menteri melakukan koordinasi dan pembinaan teknis terhadap penyelenggaraan pembangunan rumah murah secara nasional.
- (2) Pemerintah provinsi melakukan pembinaan teknis dan monitoring, serta evaluasi penyelenggaraan pembangunan rumah murah kepada pemerintah kota/kabupaten.

- (3) Pemerintah kota/kabupaten melakukan pembinaan teknis, pengawasan dan pengendalian serta tindakan turun tangan kepada badan usaha pembangunan perumahan, kontraktor atau kelompok swadaya masyarakat yang menyelenggarakan pembangunan rumah murah.

BAB X

PERAN MASYARAKAT

Pasal 117

- (1) Masyarakat yang berada dalam kawasan rumah murah dapat berperan serta dalam pembangunan rumah murah.
- (2) Masyarakat berhak menyampaikan saran dan masukan atas pelaksanaan pembangunan rumah murah kepada instansi terkait di daerah.
- (3) Masyarakat berhak mengetahui lokasi pembangunan rumah murah.
- (4) Pemerintah daerah berkewajiban mengumumkan atau menyebarluaskan lokasi yang telah ditetapkan oleh kepala daerah di tempat-tempat yang memungkinkan masyarakat dapat mengetahui dengan mudah.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 118

- (1) Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada para pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- (3) Peraturan Menteri ini diundangkan dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

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

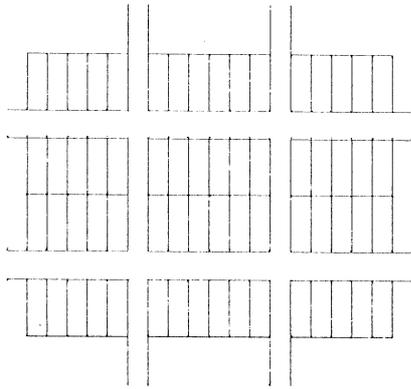
Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 10 Oktober 2011
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

SUHARSO MONOARFA

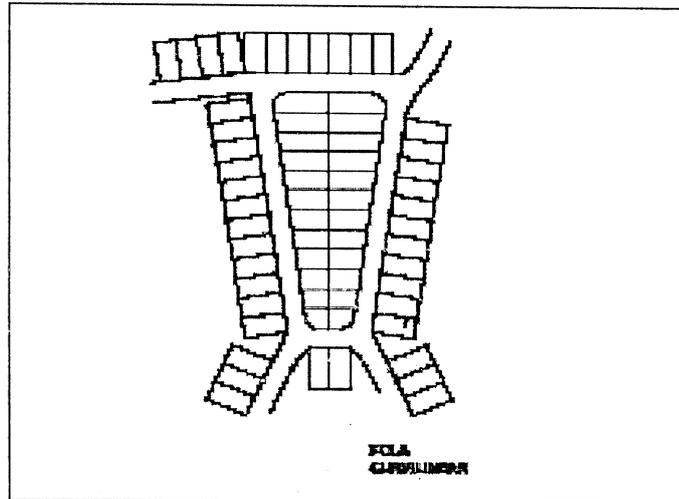
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 17 Oktober 2011
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

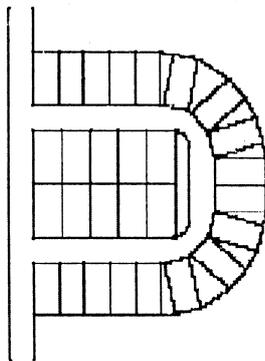
LAMPIRAN 1:



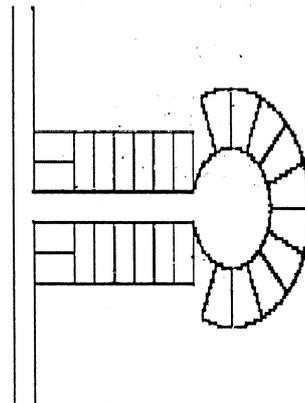
POLA GRID



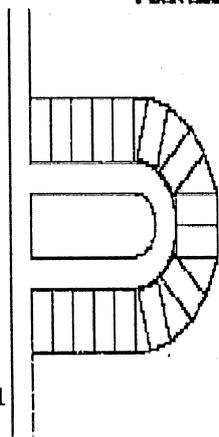
POLA
GRID LAMPYR



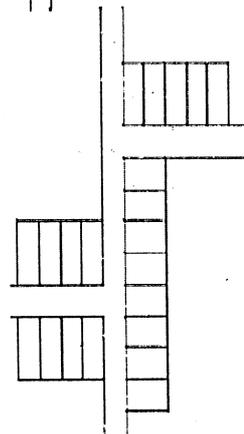
POLA LOOP



LAMPIRAN 2:
ALTERNATIF 1

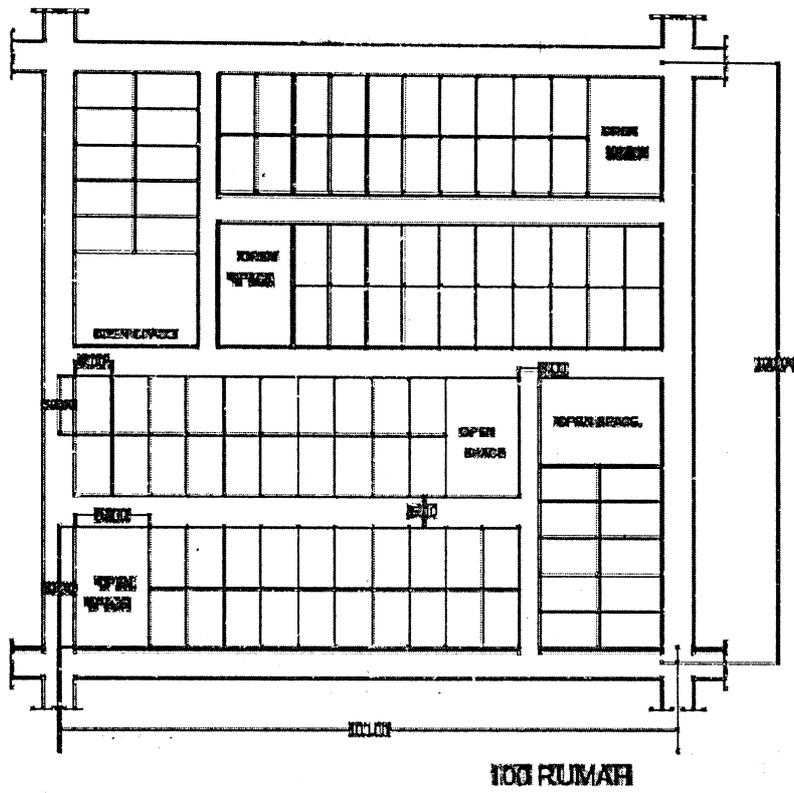


POLA GULBT

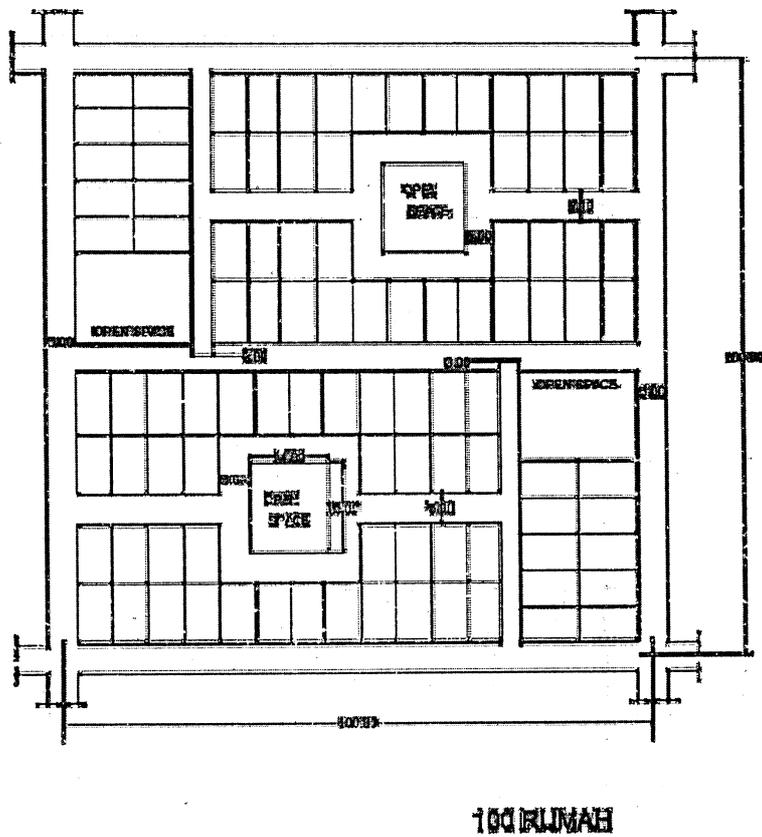


POLA CUL DE SAC

POLA OFFSET



ALTERNATIF 2:



LAMPIRAN 3:

NO	JENIS KOMPONEN	JENIS KONSTRUKSI RUMAH MURAH				RUMAH PRA CETAK
		RUMAH TEMBOK	RUMAH 1/2 TEMBOK	RUMAH KAYU	RUMAH KAYU PANGGUNG	
1	Pondasi Setempat	Batu Kali Beton Bertulang Batako Semen	Batu Kali Batako Semen Bata	Batu Kali Batako Semen Bata	Pancang Kayu (dolken) Buis Beton / Tanah Liat diisi Beton Bertulang K 125	Pracetak Beton Bertulang Penerusan Kolom pracetak
2	Sloof	Beton Bertulang uk. 10/12 Mutu Beton K 175 Rollag Batako	Beton Bertulang uk. 10/12 Mutu Beton K 125 Rollag Batako	Beton Bertulang Mutu Beton K 125 Rollag Batako	Kayu 6/12	Pracetak Beton Bertulang Elemen Pracetak Tanah Rollag Batako
3	Kolom	Beton Bertulang uk. 10/10 Mutu Beton K 175	Kayu 5/10 (di atas Sloof) Ditambah skoor Pipa baja ringan Ø 2,5"	Kayu 5/10 (di atas Sloof) Kayu Klas II, ditambah skoor Pipa baja ringan Ø 2,5"	Kayu 5/10 dengan skoor Kayu Klas II, ditambah skoor Pipa baja ringan Ø 2,5"	Pracetak Beton Bertulang Elemen Pracetak Tanah
4	Dinding	Batako Kapur / Semen Tanpa Plester	Batako Kapur/ Semen tinggi 90 cm, tanpa plester Papan/ anyaman bambu/ bambu/ bebak	Batako Kapur/ Semen Bebak	Papan/ Anyaman Bambu/ Bebak	Batako Kapur/ Semen Elemen Pracetak Tanah
5	Balok Ring	Beton Bertulang 10/12 Mutu Beton K 175	Kayu 5/10 Kelas II	Kayu 5/10 Kelas II	Kayu 5/10 Kelas II	Beton Bertulang 10/12 Elemen Pracetak Tanah
6	Rangka Atap : Kuda-kuda Gording Kaso Penutup Atap (Alternatif)	Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/7 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Asbes Gelombang (tanpa perlu kaso) Seng motif genteng (perlu kasu)	Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/7 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Asbes Gelombang (tanpa perlu kaso) Seng motif genteng (perlu kasu)	Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/7 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Asbes Gelombang (tanpa perlu kaso) Seng motif genteng (perlu kasu)	Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/7 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Asbes Gelombang (tanpa perlu kaso) Seng motif genteng (perlu kasu)	Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/10 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Kayu 5/7 Kelas II Baja Ringan (galvanized) Asbes Gelombang (tanpa perlu kaso) Seng motif genteng (perlu kasu)
7	Lantai	Beton tumbuk + Aci	Beton tumbuk + Aci	Beton tumbuk + Aci	Papan	Elemen Pracetak Tanah
8	Plafond	Tanpa Plafond	Tanpa Plafond	Tanpa Plafond	Tanpa Plafond	Tanpa Plafond
9	Kusen Pintu/ Jendela Daun Pintu/ Jendela	Kayu Kelas III Rangka Kayu Kelas III di lapis tripleks 4 mm Jendela rangka kayu & kaca Jendela Nako (alternatif) Rangka Kayu + Seng	Kayu Kelas III Rangka Kayu Kelas III di lapis tripleks 4 mm Jendela rangka kayu & kaca Jendela Nako (alternatif) Rangka Kayu + Seng	Kayu Kelas III Rangka Kayu Kelas III di lapis tripleks 4 mm Jendela rangka kayu & kaca Jendela Nako (alternatif) Rangka Kayu + Seng	Kayu Kelas III Rangka Kayu Kelas III di lapis tripleks 4 mm Jendela rangka kayu & kaca Jendela Nako (alternatif) Rangka Kayu + Seng	Kayu Kelas III Rangka Kayu Kelas III di lapis tripleks 4 mm Jendela rangka kayu & kaca Jendela Nako (alternatif) Rangka Kayu + Seng
10	Toilet Bouvenlicht	Individu, W C jongkok Tanpa bak air Terbuka, tanpa kaca	Individu, W C jongkok Tanpa bak air Terbuka, tanpa kaca	Individu, W C jongkok Tanpa bak air Terbuka, tanpa kaca	Individu, W C jongkok Tanpa bak air Terbuka, tanpa kaca	Individu, W C jongkok Tanpa bak air Terbuka, tanpa kaca