



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.