



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.42, 2008

KEMENTERIAN NEGARA. Keserasian Kawasan.  
Perumahan. Pemukiman. Pedoman.

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR: 11/PERMEN/M/2008  
TENTANG  
PEDOMAN KESERASIAN KAWASAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,**

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mewujudkan kawasan perumahan dan permukiman yang serasi sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, diperlukan suatu kebijakan yang mengatur keserasian kawasan sehingga kawasan perumahan dan permukiman dapat tertata baik, manusiawi, serta menjamin tatanan kehidupan yang berkelanjutan;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;

### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN KESERASIAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Bagian Kesatu

##### Pengertian

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

1. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas.
3. Kawasan Perumahan dan Permukiman adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
4. Lingkungan Perumahan dan Permukiman adalah kawasan perumahan dan permukiman yang mempunyai batas-batas dan ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur.

5. Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman adalah penataan kawasan perumahan dan permukiman yang harmonis, sepadan, dan selaras dengan tujuan peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial budaya untuk pencapaian pembangunan perumahan dan permukiman yang manusiawi dan berkelanjutan.
6. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai.
7. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
8. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan/pertanian dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
9. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
10. Rumah Taman adalah rumah tinggal unit tunggal dengan pekarangan yang luas, dimaksudkan agar pengembangan perumahan dengan berkepadatan rendah sebagaimana yang ditetapkan dalam rencana kota dapat dipertahankan.
11. Rumah Renggang adalah rumah tinggal unit tunggal yang memiliki persil sendiri dan salah satu sisi dinding bangunan induknya tidak dibangun tepat pada batas persil, ditujukan untuk pembangunan perumahan unit tunggal dengan mengakomodasikan berbagai ukuran perpetakan dan jenis bangunan perumahan, serta mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan hunian, karakter, dan suasana kehidupannya.
12. Rumah Deret adalah beberapa rumah tinggal lengkap, dimana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara perumahan unit tunggal dengan lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi.
13. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama.

14. Rumah Susun Taman adalah rumah susun yang ditujukan untuk merespons keterbatasan lahan yang disebabkan oleh kebutuhan untuk mempertahankan kualitas taman lingkungan.
15. Rumah Sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang.
16. Rumah Menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> s/d 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C s/d harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 200 m<sup>2</sup> s/d 600 m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe C yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
17. Rumah Mewah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> s/d 2000 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 600 m<sup>2</sup> s/d 2000 m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe A yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
18. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
19. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
20. Utilitas Umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
21. Badan Usaha Pembangunan Perumahan atau selanjutnya disebut sebagai Badan Usaha adalah badan yang kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

22. Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
23. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

#### Bagian Kedua

##### Tujuan

##### Pasal 2

Pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- a. terwujudnya kawasan perumahan dan permukiman yang tertata dengan baik yang dapat menunjang peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi, dan pembangunan sosial budaya, serta menjamin tatanan kehidupan yang berkelanjutan;
- b. tersedianya acuan bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan, badan usaha dan masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan keserasian kawasan;
- c. terdorongnya pemerintah daerah, badan usaha, badan sosial dan keagamaan serta masyarakat untuk mewujudkan keserasian kawasan perumahan dan permukiman.

#### Bagian Ketiga

##### Lingkup

##### Pasal 3

Lingkup pengaturan pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman adalah keserasian pada kawasan perumahan dan permukiman yang akan terbangun dan/ atau kawasan perumahan dan permukiman yang telah terbangun tetapi masih punya potensi untuk ditata kembali.

#### BAB II

#### KETENTUAN KESERASIAN KAWASAN

##### Pasal 4

Ketentuan keserasian kawasan perumahan dan permukiman, meliputi:

- a. klasifikasi kawasan;
- b. klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman;
- c. persyaratan keserasian kawasan.