



KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

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, di mana 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 m² s/d 600 m² dan biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C s/d harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 200 m² s/d 600 m² dan pembangunan per m² nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² 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 m² s/d 2000 m² dan biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 600 m² s/d 2000 m² dan pembangunan per m² nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² 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.

Bagian Kesatu

Klasifikasi Kawasan

Pasal 5

Klasifikasi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berdasarkan atas:

- a. lokasi geografis daerah perdesaan & perkotaan;
- b. satuan unit lingkungan;
- c. tingkat kepadatan hunian;
- d. klasifikasi kawasan pada kawasan khusus.

Pasal 6

(1) Klasifikasi kawasan berdasarkan lokasi geografis daerah perdesaan – perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a merupakan perbedaan karakteristik fisik kawasan yang diakibatkan oleh perbedaan intensitas dan kepadatan wilayah, dari mulai lokasi geografisnya di area lindung, di daerah perdesaan hingga pusat kota metropolitan, serta di area preservasi.

(2) Klasifikasi kawasan berdasarkan lokasi geografis daerah perdesaan – perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikategorikan ke dalam 7 (tujuh) zona:

- a. zona lindung merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan, yang merupakan wilayah tidak sesuai untuk permukiman karena kondisi kelerengan, hidrologi, flora, fauna maupun budaya yang memerlukan perlindungan wilayah yang sangat ketat;
- b. zona perdesaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam, yang dapat berupa wilayah persawahan, perkebunan, pegunungan, di sekitar kawasan lindung, dan wilayah lainnya yang dicirikan dengan dominasi lingkungan alamiah, serta pertumbuhan permukiman yang cukup lambat;
- c. zona pinggiran kota merupakan wilayah perbatasan kota dengan desa yang memperlihatkan dimulainya pertumbuhan permukiman secara cukup signifikan;
- d. zona perkotaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan pelayanan ekonomi;
- e. zona pusat kota merupakan wilayah perkotaan inti dengan kepadatan penduduk tinggi, yang mempunyai keterkaitan fungsional dengan wilayah di sekitarnya melalui sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi;
- f. zona pusat kota metropolitan merupakan wilayah perkotaan inti dengan kepadatan penduduk sangat tinggi, dan secara regional merupakan pusat pertumbuhan wilayah yang terintegrasi dengan pusat-pusat kota di sekitarnya, serta merupakan pusat kota yang mempunyai peran besar dalam perekonomian negara;

g. zona preservasi merupakan wilayah yang memiliki makna historis maupun kultural yang mendukung struktur sejarah kota sehingga memerlukan upaya proteksi yang ketat terhadap lingkungan yang ada.

(3) Klasifikasi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sebagaimana digambarkan pada lampiran 1 Peraturan Menteri ini.

Pasal 7

(1) Klasifikasi kawasan berdasarkan satuan unit lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, ditentukan melalui daya tampung mulai dari unit lingkungan terkecil yaitu sub blok lingkungan hingga wilayah kota.

(2) Klasifikasi satuan unit lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. unit wilayah kota 500.000 - 600.000 jiwa;
- b. bagian wilayah kota 100.000 - 150.000 jiwa;
- c. sub bagian wilayah kota 30.000 - 40.000 jiwa;
- d. blok lingkungan 5.000 - 6.000 jiwa;
- e. sub blok Lingkungan: 200 - 500 jiwa.

(3) Klasifikasi kawasan satuan unit lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sebagaimana digambarkan pada lampiran 2 Peraturan Menteri ini.

Pasal 8

(1) Klasifikasi kawasan berdasarkan tingkat kepadatan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c, merupakan klasifikasi lokasi geografis daerah perdesaan – perkotaan yang ditentukan dengan parameter jumlah jiwa/ha dan jumlah unit/ha.

(2) Klasifikasi tingkat kepadatan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. zona lindung dengan kepadatan 0 jiwa/ha dan jumlah rumah 0 unit/ha
- b. zona perdesaan dengan kepadatan lebih kecil dari 50 jiwa/ha dan jumlah rumah paling banyak 15 unit/ha;
- c. zona pinggiran kota dengan kepadatan antara 51 sampai dengan 100 jiwa/ha dan

jumlah rumah paling banyak 25 unit/ha;

d. zona perkotaan dengan kepadatan antara 101 sampai dengan 300 jiwa/ha dan jumlah rumah paling banyak 75 unit/ha;

e. zona pusat kota dengan kepadatan antara 301 sampai dengan 500 jiwa/ha dan jumlah rumah paling banyak 125 unit/ha;

f. zona pusat metro dengan kepadatan lebih besar dari 501 jiwa/ha dan jumlah rumah paling banyak 300 unit/ha;

g. zona preservasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(3) Klasifikasi kawasan berdasarkan tingkat kepadatan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana ditabulasikan pada lampiran 3 Peraturan Menteri ini.

Pasal 9

(1) Klasifikasi kawasan pada kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d, merupakan kawasan yang memiliki fungsi khusus untuk industri, nelayan, pertambangan, pariwisata, cagar budaya, taman nasional, pangkalan militer, pelabuhan serta fungsi khusus lainnya.

(2) Klasifikasi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Klasifikasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman

Pasal 10

Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, huruf b berdasarkan:

- a. intensitas/kepadatan hunian;
- b. intensitas lahan tutupan;
- c. lingkungan hunian berimbang;
- d. fungsi usaha pengguna bangunan;
- e. kawasan khusus.

Pasal 11

- (1) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman berdasarkan intensitas/kepadatan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, dibedakan atas rumah susun dan rumah tidak bersusun.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perumahan yang dibangun secara vertikal, dengan KLB lebih besar dari 1.0 antara lain rumah susun, apartemen dan kondominium.
- (3) Rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perumahan yang dibangun secara horisontal, dengan KLB kurang dari 1.0 antara lain rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.

Pasal 12

- (1) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman berdasarkan intensitas lahan tutupan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, dibedakan atas:
 - a. rumah taman, dengan KDB lebih kecil dari 30%;
 - b. rumah renggang, dengan KDB 30% sampai dengan 50%;
 - c. rumah deret, dengan KDB 50% sampai dengan 70%;
 - d. rumah susun, dengan KDB 50% sampai dengan 70%;
 - e. rumah susun taman, dengan KDB lebih kecil dari 50%.
- (2) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana digambarkan pada lampiran 4 Peraturan Menteri ini.

Pasal 13

- (1) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman berdasarkan ketentuan lingkungan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, dibedakan atas rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana.
- (2) Pelaksanaan lebih lanjut tentang klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman berdasarkan ketentuan lingkungan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14

(1) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman berdasarkan fungsi usaha pengguna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf d, dibedakan atas rumah tinggal, rumah toko/kantor, rumah produktif dan bangunan campuran.

(2) Rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit yang berorientasi pada kegiatan hunian saja.

(3) Rumah toko/kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit yang sekaligus berorientasi pada kegiatan hunian dan perdagangan atau kegiatan hunian dan perkantoran.

(4) Rumah produktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit yang sekaligus berorientasi pada kegiatan hunian dan tempat memproduksi barang dan kerajinan.

(5) Bangunan campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit yang berorientasi pada kegiatan-kegiatan komersial campuran.

Pasal 15

(1) Klasifikasi lingkungan perumahan dan permukiman pada kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e, dibedakan atas keterkaitannya dengan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

(2) Lingkungan perumahan dan permukiman pada kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Persyaratan Keserasian Kawasan

Pasal 16

Persyaratan keserasian kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, meliputi:

- a. lokasi kawasan perumahan dan permukiman;
- b. ruang terbuka hijau;
- c. intensitas pemanfaatan lahan;

- d. komposisi lahan efektif dan non efektif;
- e. subsidi silang;
- f. keserasian sosial;
- g. keserasian budaya;
- h. penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan;
- i. keserasian prasarana, sarana dan utilitas kawasan.

Pasal 17

(1) Persyaratan lokasi kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a, harus mencapai tujuan menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan perkotaan dan perdesaan dengan Rencana Tata

Ruang Wilayah kabupaten/kota.

(2) Untuk memenuhi persyaratan lokasi kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembangunan kawasan perumahan dan permukiman

hanya boleh dilakukan pada lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 18

(1) Persyaratan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b, ditentukan dalam rangka mewujudkan keserasian kawasan perumahan dan permukiman terdiri atas perlindungan ruang terbuka hijau dan penciptaan ruang terbuka hijau.

(2) Persyaratan perlindungan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) bertujuan untuk menjaga keseimbangan ekosistem dalam rangka keserasian kawasan, dengan menentukan area di dalam kawasan perumahan dan permukiman yang

harus dilindungi, mencakup perlindungan daerah konservasi, perlindungan sempadan-sempadan sungai, pantai, danau, wilayah tangkapan air dan badan air lainnya, perlindungan kelerengan curam, perlindungan sumber air, perlindungan sempadan jalan dan jalur rel kereta api, jalur di bawah tegangan tinggi, dan

daerah lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak diperkenankan untuk membangun unit-unit perumahan.

(3) Persyaratan penciptaan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar di dalam kawasan perumahan dan permukiman dapat memenuhi standar kebutuhan kawasan perumahan dan permukiman terhadap ruang terbuka hijau, mencakup pekarangan rumah, taman-taman lingkungan, jalur hijau jalan, pemakaman, dan ruang evakuasi bencana.

(4) Untuk menciptakan keserasian kawasan, ditentukan besaran proporsi ruang terbuka hijau melalui angka KDB dan KDH kawasan perumahan dan permukiman, yang dihitung secara transisional sesuai dengan karakteristik lokasi dan kepadatan hunian kawasan.

(5) KDB dan KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan kawasan dengan komposisi luas sebagai berikut:

- a. zona lindung dengan KDB paling besar 0% dan KDH paling kecil 100%;
- b. zona perdesaan dengan KDB paling besar 20% dan KDH paling kecil 80%;
- c. zona pinggiran kota dengan KDB paling besar 30% dan KDH paling kecil 70%;
- d. zona perkotaan dengan KDB paling besar 50% dan KDH paling kecil 50%;
- e. zona pusat kota dengan KDB paling besar 60% dan KDH paling kecil 40%;
- f. zona pusat metro dengan KDB paling besar 70% dan KDH paling kecil 30%;

g. zona preservasi KDB dan KDH sesuai dengan ketentuan yang berlaku di daerah masing-masing.

(6) Persyaratan KDB dan KDH kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) sebagaimana ditabulasi kan pada lampiran 5 Peraturan Menteri ini.

(7) Pengaturan lebih lanjut tentang ruang terbuka hijau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

(1) Persyaratan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, dilaksanakan dengan menentukan besaran intensitas pemanfaatan lahan kawasan perumahan dan permukiman yang mencakup pengaturan kepadatan paling padat

unit rumah per hektar dikaitkan dengan distribusi luas lantai paling luas bangunan terhadap persil maupun wilayah perencanaannya.

(2) Pengaturan distribusi kepadatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mencapai nilai tambah kawasan perumahan dan permukiman yang dikehendaki sesuai dengan daya dukung dan karakteristik lokasi geografis dalam konteks perdesaan-perkotaan dari wilayah perencanaan pada kawasan tersebut.

(3) Persyaratan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan diberlakukan pada kawasan dengan klasifikasi:

- a. KLB lebih besar dari 1.0 untuk rumah susun;
- b. KLB lebih kecil dari 1.0 untuk rumah tidak susun;
- c. KDB per persil lebih kecil dari 30% untuk rumah taman;
- d. KDB per persil 30% sampai dengan 50% untuk rumah renggang;
- e. KDB per persil 50% sampai dengan 70% untuk rumah deret;
- f. KDB per persil lebih kecil dari 50% untuk rumah susun taman;
- g. KDB per persil 50% sampai dengan 70% untuk rumah susun.

(4) Persyaratan pada KLB lebih besar dari 1.0 untuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- d. zona perkotaan, diizinkan;
- e. zona pusat kota, diizinkan;
- f. zona pusat metro, diizinkan;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(5) Persyaratan pada KLB lebih kecil dari 1.0 untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan;
- d. zona perkotaan, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- e. zona pusat kota, diizinkan dengan persyaratan khusus;

f. zona pusat metro, diizinkan dengan persyaratan khusus;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(6) Persyaratan pada KDB per persil lebih kecil dari 30% untuk rumah taman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan;
- d. zona perkotaan, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- e. pada zona pusat kota, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- f. pada zona pusat metro, tidak diizinkan;

g. pada zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(7) Persyaratan pada KDB per persil 30% sampai dengan 50% untuk rumah renggang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan;
- d. zona perkotaan, diizinkan;
- e. zona pusat kota, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- f. zona pusat metro, tidak diizinkan;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(8) Persyaratan pada KDB per persil 50% sampai dengan 70% untuk rumah deret sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, tidak diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- d. zona perkotaan, diizinkan;
- e. zona pusat kota, diizinkan;

f. zona pusat metro, diizinkan;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(9) Persyaratan pada KDB per persil lebih kecil dari 50% untuk rumah susun taman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, diizinkan;
- d. zona perkotaan, diizinkan;
- e. zona pusat kota, diizinkan;
- f. zona pusat metro, diizinkan;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(10) Persyaratan pada KDB per persil 50% sampai dengan 70% untuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g, diberlakukan dengan kategori penggunaan sebagai berikut:

- a. zona lindung, tidak diizinkan;
- b. zona perdesaan, tidak diizinkan;
- c. zona pinggiran kota, tidak diizinkan;
- d. zona perkotaan, diizinkan dengan persyaratan khusus;
- e. zona pusat kota, diizinkan;
- f. zona pusat metro, diizinkan;

g. zona preservasi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku daerah masing-masing.

(11) Ketentuan-ketentuan dalam persyaratan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (8), ayat (9), dan ayat (10) sebagaimana ditabulasikan pada lampiran 6 Peraturan Menteri ini.

(12) Melalui ketentuan dalam persyaratan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (8), ayat (9), ayat (10), dan ayat (11), dapat mencapai tujuan keserasian kawasan, sebagaimana digambarkan pada lampiran 7 Peraturan Menteri ini.

Pasal 20

- (1) Lahan efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kavling perumahan dan permukiman maupun fasilitas lingkungan yang bersifat komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan (2) Lahan non efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bersifat non komersial, yang sebagian dari lahan non efektif tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diserahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah (3) Persyaratan komposisi lahan efektif dan non efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan angka prosentase berdasarkan perbandingan antara lahan efektif dengan lahan non efektif, dan jumlah prosentase keduanya adalah seratus persen.
- (4) Dalam rangka keserasian kawasan perumahan dan permukiman, maka komposisi lahan efektif dan lahan non efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan parameter:
- a. luas lahan efektif;
 - b. luas prasarana dan utilitas;
 - c. luas sarana.
- (5) Ketentuan luas lahan efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, meliputi:
- a. luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas lahan efektif paling besar 70%;
 - b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 60%;
 - c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 55%.
- (6) Ketentuan luas prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, meliputi:
- a. untuk luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 25%;
 - b. untuk luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%;

c. untuk luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%.

(7) Ketentuan luas sarana, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, meliputi:

a. luas wilayah perencanaan paling kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas sarana paling kecil 5%;

b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas sarana paling kecil 10%;

c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas sarana paling kecil 15%.

(8) Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) sebagaimana ditabulasikan pada lampiran 8 Peraturan Menteri ini.

Pasal 21

(1) Persyaratan subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf e, merupakan penyediaan lingkungan hunian untuk masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi, dan status sosial yang diatur dalam tatanan kehidupan seimbang dan kelompok masyarakat yang lebih mampu memiliki kesempatan untuk membantu kelompok masyarakat yang kurang mampu.

(2) Untuk membantu kelompok masyarakat berpenghasilan rendah agar lebih mudah dalam mendapatkan rumah layak huni, maka kelompok rumah mewah dan menengah memberikan subsidi kepada kelompok rumah sederhana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam rangka keserasian kawasan, pemerintah daerah diharapkan:

a. mendorong tersedianya perumahan sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

b. mencegah terbentuknya lingkungan perumahan eksklusif yang dapat mendorong terciptanya kerawanan sosial;

c. mewajibkan kawasan kelompok perumahan mewah dan perumahan menengah membantu

kelompok perumahan sederhana dalam kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan;

(4) Proses subsidi silang berlaku juga untuk kelompok rumah susun, baik di

perkotaan maupun perdesaan, di mana Pemerintah Daerah harus mendorong terbentuknya konsep lingkungan hunian berimbang sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Dalam menerapkan konsep lingkungan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemerintah daerah mendorong terwujudnya keserasian kawasan perumahan dan permukiman, dengan mengatur peruntukan sebagai berikut:

- a. pada zona lindung tidak diizinkan untuk rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana;
- b. pada zona perdesaan, zona pinggiran kota, zona perkotaan, zona pusat kota, dan zona pusat metro diizinkan untuk rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana;
- c. pada zona perdesaan diizinkan untuk tipe rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana meliputi rumah taman, rumah renggang, dan rumah susun taman, tetapi tidak diizinkan membangun rumah deret dan rumah susun dengan KDB tinggi;
- d. pada zona pinggiran kota diizinkan untuk tipe rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana meliputi rumah taman, rumah renggang, dan rumah susun taman, serta tidak diizinkan membangun rumah susun dengan KDB tinggi, namun untuk rumah deret diizinkan dengan persyaratan khusus;
- e. pada zona perkotaan diizinkan untuk tipe rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana meliputi rumah taman, rumah renggang, rumah deret, rumah susun taman, dan rumah susun dengan KDB tinggi;
- f. pada zona pusat kota diizinkan untuk tipe rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana meliputi rumah renggang, rumah deret, rumah susun taman, dan rumah susun dengan KDB tinggi;
- g. pada zona pusat metro diizinkan untuk tipe rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana meliputi rumah deret, rumah susun taman, dan rumah susun dengan KDB tinggi;
- h. pada zona preservasi dengan ketentuan khusus.

(6) Persyaratan lingkungan hunian berimbang terhadap lokasi geografis perdesaan – perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sebagaimana ditabulasikan pada lampiran 9 Peraturan Menteri ini.

Pasal 22

(1) Persyaratan keserasian sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf f, ditentukan dengan menciptakan keseimbangan lingkungan tempat tinggal agar berbagai golongan dalam masyarakat dapat hidup secara nyaman dan menumbuhkan rasa kesetiakawanan sosial, rasa kekeluargaan, kebersamaan, dan kegotong-royongan, serta mencegah terjadinya kesenjangan, dan kecemburuan dan konflik sosial.

(2) Persyaratan keserasian sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mewajibkan kawasan perumahan dan permukiman membentuk ruang-ruang sosial yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai golongan dalam masyarakat secara bersama-sama.

(3) Hubungan yang serasi antara berbagai golongan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dengan menciptakan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman secara cukup dan seimbang dengan melibatkan

masyarakat dalam pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan sarana tersebut secara bergotong-royong dan berkelanjutan.

(4) Agar kualitas lingkungan perumahan dan permukiman lebih terjaga dan dapat dinikmati oleh seluruh penghuni kawasan perumahan dan permukiman dari berbagai golongan, masyarakat harus diberikan kesempatan untuk berperanserta lebih banyak dalam pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan sarana kawasan perumahan dan permukiman.

Pasal 23

(1) Persyaratan keserasian budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf g, ditentukan untuk mengatur keserasian masyarakat di kawasan perumahan dan permukiman yang meliputi masyarakat homogen secara mayoritas dan masyarakat heterogen.

(2) Keserasian budaya bagi kawasan perumahan dan permukiman dengan masyarakat homogen secara mayoritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kewajiban untuk memanfaatkan sumber daya lokal, kelestarian budaya, dan keberlanjutan sumber daya pembangunan, baik tenaga kerja, perancangan dan perencanaan, material bangunan dan/atau material alam, sehingga kawasan perumahan dan permukiman yang dibangun tidak memicu kesenjangan budaya bagi lingkungan maupun

masyarakat setempat.

(3) Dalam penataan kawasan perumahan dan permukiman, arsitektur tradisional, tatanan adat, peraturan daerah dan peraturan adat merupakan komponen budaya yang harus dihargai dan dapat diterjemahkan ke dalam konteks kekinian.

(4) Keserasian budaya bagi kawasan perumahan dan permukiman dengan masyarakat yang heterogen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kewajiban untuk membangun sarana budaya secara seimbang digunakan oleh masyarakat dari berbagai latar belakang budaya dan agama untuk hidup berdampingan secara nyaman dan terpenuhi kebutuhan sosial budayanya.

Pasal 24

(1) Persyaratan penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf h, ditentukan untuk mengatur kawasan perumahan dan permukiman yang terletak di koridor jalan sesuai dengan persyaratan geometrik jalan sebagaimana peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan menyesuaikan lingkungan rumah dan kategori penggunaan rumah terhadap koridor jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan.

(3) Pada koridor jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kategori penggunaan yang diizinkan adalah rumah toko/rumah kantor (ruko/rukan), gerbang kawasan perumahan, dan gerbang kompleks ruko/rukan, sedangkan rumah tinggal murni dan bangunan campuran diizinkan dengan persyaratan khusus.

(4) Pada koridor jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kategori penggunaan yang diizinkan meliputi rumah tinggal murni dan gerbang kawasan perumahan, sedangkan kategori penggunaan ruko/rukan, bangunan campuran dan gerbang kompleks ruko/rukan tidak diizinkan.

(5) Persyaratan penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), sebagaimana ditabulasi dalam tabel pada lampiran 10 Peraturan Menteri ini.

Pasal 25

(1) Persyaratan keserasian prasarana, sarana dan utilitas kawasan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 16 huruf i, ditentukan dengan merancang keserasian prasarana lingkungan, keserasian sarana lingkungan, dan keserasian utilitas secara terpadu sesuai dengan standar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta dibangun dengan kapasitas yang memadai sesuai dengan kebutuhan kawasan perumahan dan permukiman.

(2) Keserasian prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengatur prasarana jalan, drainase, air limbah, persampahan dan jaringan air minum, dengan ketentuan:

- a. perencanaan prasarana lingkungan harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi kepadatan hunian kawasan;
- b. penetapan garis-garis sempadan yang melindungi badan air alami sesuai ketentuan dan perundangan yang berlaku;
- c. sistem prasarana lingkungan yang menerus dengan ukuran dan dimensi disesuaikan dengan kapasitasnya serta harus terintegrasi dengan sistem prasarana lingkungan di luar kawasan;
- d. penyediaan prasarana lingkungan diatur oleh peraturan dan standar teknis yang berlaku.

(3) Keserasian sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mengatur fasilitas pemerintahan, fasilitas pendidikan, fasilitas pelayanan kesehatan, fasilitas perbelanjaan, fasilitas kebudayaan dan rekreasi, fasilitas ruang terbuka hijau, serta fasilitas tempat peribadatan, dengan ketentuan:

- a. perencanaan sarana lingkungan harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi jumlah penduduk yang dilayani di dalam kawasan perumahan dan permukiman;
- b. ketersediaan sarana lingkungan harus dapat meningkatkan kualitas kehidupan lingkungan perumahan;
- c. ketersediaan jenis dan besaran sarana lingkungan sesuai kebutuhan jumlah penduduk dan aktivitas sosial yang dilayani;
- d. penyediaan sarana lingkungan yang berintegrasi dengan satuan unit lingkungan terdekat untuk mencapai radius pelayanan sarana lingkungan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

(4) Jenis dan besaran sarana lingkungan berdasarkan jumlah penduduk yang dilayani sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, sebagaimana ditabulasikan pada lampiran 11 Peraturan Menteri ini.

(5) Penyediaan sarana lingkungan yang berintegrasi dengan satuan unit lingkungan terdekat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, sebagaimana digambarkan pada lampiran 12 Peraturan Menteri ini.

(6) Keserasian utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengatur jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran, dengan ketentuan:

- a. perencanaan utilitas harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi kepadatan hunian kawasan;
- b. penyediaan utilitas yang memadai dengan kapasitas sesuai dengan kebutuhan penghuni kawasan perumahan dan permukiman ditentukan berdasarkan peraturan perundangan dan standar teknis yang berlaku.

BAB III

PENYELENGGARAAN KESERASIAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Tahapan Penyelenggaraan

Pasal 26

(1) Penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman melalui prosedur yang seiring dengan tahap-tahap penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

(2) Penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman dilaksanakan melalui tahapan-tahapan:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan; dan
- c. pemeliharaan keserasian kawasan.

(3) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh pemerintah daerah, badan usaha dan masyarakat.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 27

Tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf a keserasian kawasan meliputi:

- a. penentuan klasifikasi kawasan;
- b. penentuan ruang terbuka hijau yang harus dilindungi; dan
- c. penentuan prasarana, sarana dan utilitas kawasan.

Pasal 28

(1) Penentuan klasifikasi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a, dilaksanakan melalui langkah-langkah:

- a. pembuatan peta usulan lokasi beserta batas-batasnya dengan mengacu pada rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang wilayah yang berbatasan apabila lokasi usulan pembangunan perumahan dan permukiman melewati batas administrasi;
- b. menentukan klasifikasi kawasan perumahan dan permukiman berdasarkan lokasi geografis daerah perdesaan – perkotaan (zona perdesaan hingga zona pusat kota metropolitan), ditetapkan dengan merujuk pada rencana tata ruang wilayah berdasarkan kepadatan penduduk dan unit rumah (jiwa/ha), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11;
- c. pemerintah daerah dapat menentukan klasifikasi kawasan permukiman dengan mempertahankan kepadatan penduduk yang ada.
- d. bila kepadatan penduduk yang ada ingin ditingkatkan, maka pemerintah daerah dapat menentukan batas-batas pada kawasan perumahan dan permukiman sesuai rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan;
- e. berdasarkan tingkat kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud pada huruf c dan/atau huruf d, dapat ditentukan zona-zona kepadatan kawasan perumahan dan permukiman sebagai dasar usulan KDB dan KDH kawasan, intensitas pemanfaatan lahan, tipe-tipe unit perumahan, dan jumlah unit yang diizinkan.

(2) Penentuan klasifikasi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan keluaran berupa rekomendasi mengenai ketentuan dasar keserasian kawasan yang menjadi satu dengan izin lokasi.

Pasal 29

(1) Penentuan ruang terbuka hijau yang harus dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b, dilaksanakan melalui langkah-langkah:

a. badan usaha/perorangan pembangunan perumahan dan permukiman melengkapi data

topografi dan/atau foto udara;

b. Pemerintah Daerah menentukan batas-batas ruang terbuka hijau yang harus dilindungi, meliputi kawasan lindung (daerah konservasi, dan sumber air), sempadan (sungai, pantai, danau, badan air lainnya, jalan, jalur rel kereta api, dan jalur di bawah tegangan tinggi), kelerengan curam, dan mitigasi bencana;

c. kesesuaian gambar sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b menjadi bahan rekomendasi keserasian kawasan untuk perencanaan pembangunan selanjutnya.

(2) Ruang terbuka hijau yang harus dilindungi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. ruang terbuka hijau kawasan lindung;

b. ruang terbuka hijau taman;

c. ruang terbuka hijau jalur hijau;

d. ruang terbuka hijau sumber air.

Pasal 30

(1) Penentuan prasarana, sarana dan utilitas kawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 huruf c, dilaksanakan berdasarkan satuan unit lingkungan, keserasian sosial, keserasian budaya dan penyesuaian tipe rumah dengan koridor jalan.

(2) Penentuan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui langkah-langkah:

a. Pemerintah Daerah menetapkan persyaratan komposisi lahan efektif dan lahan non efektif pada saat badan usaha pembangunan perumahan mempersiapkan rencana tapak kawasan perumahan dan permukiman;

b. luasan ruang terbuka hijau yang harus dilindungi termasuk dalam perhitungan luas lahan non efektif;

c. Pemerintah Daerah selanjutnya menentukan klasifikasi kawasan sebagaimana yang

dimaksud pada pasal 28 ayat (1) huruf e.

d. berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, maka dapat ditentukan besaran prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas, yang dibangun oleh badan usaha pembangunan perumahan;

e. besaran prasarana, sarana dan utilitas yang telah ditentukan sebagaimana huruf d, disusun ke dalam rencana tapak untuk disahkan secara bertahap sesuai dengan luas kawasan perumahan dan permukiman yang dibangun.

f. hasil pengesahan rencana tapak (site plan) merupakan dasar penetapan izin mendirikan bangunan induk dan izin mendirikan bangunan persil;

Bagian Ketiga

Pembangunan

Pasal 31

(1) Pelaksanaan pembangunan keserasian kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (2) huruf b dilakukan secara perseorangan, kelompok masyarakat, badan usaha, badan sosial dan keagamaan serta pemerintah daerah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat;

(2) Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud ayat

(1) secara teknis harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan standar teknis yang mengatur tentang pembangunan perumahan dan permukiman yang berlaku;

(3) Pelaksanaan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus memenuhi kaidah-kaidah yang terkandung dalam ketentuan dan persyaratan keserasian kawasan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Bagian Keempat

Pemeliharaan Keserasian Kawasan

Pasal 32

(1) Pemeliharaan Keserasian kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana

dimaksud dalam pasal 26 ayat (2) huruf c dilaksanakan melalui peranserta masyarakat, badan usaha badan sosial dan keagamaan serta pemerintah daerah.

(2) Peranserta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan melalui pengelolaan dan pemeliharaan kawasan perumahan dan permukiman, termasuk di dalamnya prasarana, sarana dan utilitas.

(3) Peranserta badan usaha, badan sosial dan keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan melalui pembangunan, pengelolaan dan pemeliharaan kawasan perumahan dan permukiman dengan melibatkan kelompok masyarakat yang lebih mampu membantu kelompok masyarakat kurang mampu.

(4) Peranserta pemerintah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwujudkan dalam bentuk perangkat pengaturan, fasilitasi, pemberian insentif dan disinsentif, pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian secara terus menerus.

BAB IV

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 33

(1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada pasal 26 ayat (2) huruf d merupakan tahap yang harus dilakukan terhadap setiap tahapan penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman dalam rangka perwujudan keserasian kawasan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pengawasan dan pengendalian secara nasional terhadap penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Menteri.

(3) Pengawasan dan pengendalian di daerah terhadap penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman lintas kabupaten/kota dilakukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

(4) Pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman di kabupaten/kota dilakukan oleh Bupati/Walikota.

BAB V

PEMBINAAN

Pasal 34

- (1) Menteri melakukan pembinaan teknis dan koordinasi terhadap penyelenggaraan keserasian kawasan perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah Provinsi, melakukan pembinaan teknis kepada pemerintah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan keserasian kawasan.
- (3) Pemerintah Kabupaten/Kota melakukan pembinaan teknis, pengawasan dan pengendalian serta tindakan turun tangan kepada masyarakat, badan usaha, badan sosial dan keagamaan terhadap penyelenggaraan keserasian kawasan sesuai dengan rencana tapak (site plan) yang telah disahkan.
- (4) Tata cara pembinaan teknis dan koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tahap perencanaan, pembangunan, pemeliharaan serta pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diatur lebih lanjut oleh Menteri.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan penerapan keserasian kawasan perumahan dan permukiman selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah dan diatur kembali berdasarkan pada Peraturan Menteri ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 1 Agustus 2008
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 September 2008
MENTERI HUKUM DAN HAM

ANDI MATTALATA