



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.571, 2012

KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT. Perumahan.
Kawasan Permukiman. Hunian Berimbang.

PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 10 TAHUN 2012

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN DENGAN HUNIAN BERIMBANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 35 dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2005 tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 150, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4585);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tatacara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4817);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pemberian Insentif dan/atau Kemudahan Investasi di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Serta Kedudukan Keuangan Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah di Wilayah Provinsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5107);
12. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan Organisasi dan Kementerian Negara;
13. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara, yang diubah melalui Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 31 Tahun 2011.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DENGAN HUNIAN BERIMBANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini, yang dimaksud dengan:

1. Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
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 komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
5. Rumah mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana.
6. Rumah menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana.
7. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60 m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m² dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
8. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
9. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
11. 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.
12. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
13. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
14. 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.

15. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian.
16. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
17. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
18. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
19. Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
20. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
21. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
22. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
23. Menteri adalah Menteri Perumahan Rakyat.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu

Maksud

Pasal 2

Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota dan setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang bertujuan untuk:

- a. menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;
- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. lokasi dan komposisi;
- b. perencanaan dan pembangunan;
- c. pengendalian;
- d. tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah; dan
- e. insentif dan disinsentif.

BAB III

LOKASI DAN KOMPOSISI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi.
- (2) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

- (3) Perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan skala sebagai berikut:
- a. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
 - b. permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;
 - c. lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
 - d. kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.

Bagian Kedua

Lokasi

Pasal 7

- (1) Persyaratan lokasi hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dalam satu kabupaten/kota pada:
- a. satu hamparan; atau
 - b. tidak dalam satu hamparan.
- (2) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib dilaksanakan pada permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman.
- (3) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sekurang-kurangnya menampung 1.000 (seribu) rumah.
- (4) Lokasi hunian berimbang tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan pada perumahan yang sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah.
- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka pembangunan rumah sederhana oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
- a. dibangun dalam satu wilayah kabupaten/kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

Bagian Ketiga

Komposisi

Pasal 8

Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berdasarkan:

- a. jumlah rumah; atau
- b. luasan lahan.

Pasal 9

- (1) Komposisi jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah.
- (2) Perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
- (3) Dalam hal tidak dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum.

Pasal 10

- (1) Komposisi luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan.
- (2) Luasan lahan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

Pasal 11

- (1) Hunian berimbang rumah susun merupakan perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.
- (2) Hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) khusus untuk rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun pada bangunan terpisah dari bangunan rumah susun komersial.
- (4) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun dalam satu hamparan dengan rumah susun komersial.

- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan, maka pembangunan rumah susun umum dilaksanakan oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
 - a. dibangun dalam satu wilayah kabupaten/kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

BAB IV

PERENCANAAN, PEMBANGUNAN DAN PENGENDALIAN

Bagian Kesatu

Perencanaan

Pasal 12

- (1) Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disusun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.
- (4) Perencanaan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diajukan oleh setiap orang yang sama.
- (5) Perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang.
- (6) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain rumah;
 - c. spesifikasi teknis rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang; dan
 - e. rencana kerjasama.
- (7) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib mendapat pengesahan pemerintah daerah kabupaten/kota, khusus untuk DKI Jakarta oleh pemerintah daerah provinsi DKI Jakarta.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 13

- (1) Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib mewujudkan hunian berimbang sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pembangunan permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang hanya dilakukan oleh badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerjasama.
- (4) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk:
 - a. konsorsium;
 - b. kerjasama operasional; atau
 - c. bentuk kerjasama lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan rencana kerja perwujudan hunian berimbang.

Bagian Ketiga
Pengendalian

Pasal 14

- (1) Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan pada:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pengembangan.
- (2) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sesuai dengan dokumen perencanaan.
- (3) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan
 - c. penataan.

- (4) Pengendalian pada tahap pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditujukan bagi setiap orang yang mengajukan izin pengembangan atau perluasan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 15

- (1) Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan oleh unit kerja teknis pemerintah daerah kabupaten/kota.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pemberian peringatan tertulis;
 - b. pensegelan lokasi dan penghentian sementara kegiatan pembangunan;
 - c. pembatalan izin mendirikan bangunan;
 - d. pembongkaran bangunan; dan/atau
 - e. pemberian sanksi.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dapat berupa sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan mengenai unit kerja teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, khusus untuk Provinsi DKI Jakarta diatur dengan Peraturan Daerah Provinsi.

BAB V

TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH DAN PEMERINTAH DAERAH

Pasal 16

- (1) Pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
 - a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
 - b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang meliputi:
 1. sosialisasi;
 2. pendidikan dan pelatihan;
 3. bimbingan teknis dan bantuan teknis; dan
 4. penelitian dan pengembangan;
 - c. melaksanakan pemantauan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang secara langsung dan/atau tidak langsung; dan

- d. melaksanakan evaluasi kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang secara terukur dan objektif.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf b adalah dalam rangka mendorong pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menyusun peraturan penyelenggaraan hunian berimbang dan memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Pasal 17

Pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
- b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan hunian berimbang;
- c. melaksanakan pemantauan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang secara langsung dan/atau tidak langsung; dan
- d. melaksanakan evaluasi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang secara terukur dan objektif.

Pasal 18

- (1) Pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
 - b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang; dan
 - c. melaksanakan pengendalian pelaksanaan penyelenggaraan hunian berimbang.
- (2) Selain melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam pemberian izin lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ketentuan tentang hunian berimbang sudah dicantumkan dalam izin lokasi tersebut.

- (3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian yang diajukan oleh setiap orang sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.
- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta pemerintah daerah provinsi bertanggung jawab terhadap pengendalian penyelenggaraan hunian berimbang.

BAB VI

INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 19

- (1) Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang memberikan insentif dan disinsentif.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
 - a. Pemerintah kepada pemerintah daerah provinsi;
 - b. Pemerintah kepada pemerintah daerah kabupaten/kota;
 - c. Pemerintah kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. Pemerintah daerah provinsi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota;
 - e. Pemerintah daerah provinsi kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - f. Pemerintah daerah kabupaten/kota kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kemampuan penganggaran Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota.

Bagian Kedua

Insentif

Pasal 20

- (1) Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah daerah provinsi yang meliputi:
 - a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau

- b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana pada ayat (1) diberikan kepada pemerintah daerah provinsi yang memenuhi persyaratan:
- a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau
 - b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.
- (3) Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang meliputi:
- a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
 - c. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Insentif sebagaimana pada ayat (3) diberikan kepada Pemerintah kabupaten/kota yang memenuhi persyaratan:
- a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau
 - b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.
- (5) Pemerintah memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
- a. keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); dan/atau
 - d. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (6) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
- a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pasal 21

- (1) Pemerintah daerah provinsi memberikan insentif kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang meliputi:
 - a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana pada ayat (1) diberikan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau
 - b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.
- (3) Pemerintah daerah provinsi memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
 - a. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
 - b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
 - a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pasal 22

- (1) Pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
 - a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan dan pengembangannya;
 - c. dukungan aksesibilitas ke lokasi;
 - d. pemberian kemudahan perizinan;
 - e. keringanan biaya retribusi;
 - f. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
 - g. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
- a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Bagian Ketiga

Disinsentif

Pasal 23

- (1) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah.
- (2) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 2 (dua) kali jumlah rumah menengah.
- (3) Dalam hal rumah sederhana tidak dibangun dalam satu hamparan, jumlah rumah sederhana yang harus dibangun ditambah sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari kewajiban perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 24

Dalam hal pembangunan rumah sederhana berdasarkan komposisi luasan lahan dilakukan tidak dalam satu hamparan, luasan lahan untuk rumah sederhana ditambah sekurang-kurangnya 15% (lima belas perseratus) untuk rumah sederhana dan/atau rumah susun umum dari luas lahan keseluruhan.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

Pada saat peraturan menteri ini berlaku:

- a. izin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang telah dimiliki oleh setiap orang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini tetap berlaku sesuai dengan ketentuan waktu yang telah ditetapkan;
- b. Semua ketentuan hunian berimbang yang diatur oleh pemerintah daerah kabupaten/kota tetap berlaku dengan menyesuaikan dengan Peraturan Menteri ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Pada saat berlakunya Peraturan Menteri ini, Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 648 – 384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, dan nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Berimbang dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor : 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Ketentuan Lebih Lanjut Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 648 – 384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, dan nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Berimbang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 27

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2012
MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

DJAN FARIDZ

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 7 Juni 2012
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

AMIR SYAMSUDIN