

U.D.C. 728.011.18(07)

**PEDOMAN TEKNIK
PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA
TIDAK BERTINGKAT**

Penerbitan Kedua
1980



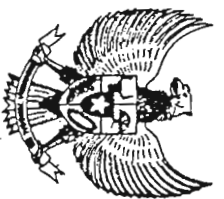
DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA
Jalan Patimura no : 20 - Lantai IV Telp : 72376-75241 P.O.BOX no: 413
Kebayoran Baru - JAKARTA

D A F T A R I S I

SURAT KEPUTUSAN MENTERI PU. No. 91/KPTS/1980	vii
KATA PENGANTAR	ix
PENDAHULUAN	xi
BAB I. U M U M	1
1.1. JUDUL	1
1.2. MAKSUD	1
1.3. TUJUAN	1
1.4. RUANG LINGKUP	1
1.5. PERSYARATAN-PERSYARATAN UMUM	1
BAB II. SINGKATAN, ISTILAH, PENGERTIAN.	3
2.1. LINGKUNGAN PERUMAHAN SEDERHANA	3
2.1.1. Umum	3
2.1.2. J a l a n	3
2.1.3. Air Minum	4
2.1.4. Air Limbah	8
2.1.5. Pembuangan Air Hujan	8
2.1.6. Pembuangan Sampah	8
2.2. RUMAH SEDERHANA	8
BAB III LINGKUNGAN PERUMAHAN SEDERHANA	11
3.1. UMUM	11
3.2. KRITERIA DASAR	11
3.2.1. L o k a s i	11
3.2.2. Kondisi Geologi/Topografi	12
3.2.3. Kependidikan Hukum	12
3.3. KELOMPOK RUMAH	12
3.4. KEPADATAN	12
3.5. LUAS PERSIL	13
3.6. LEBAR MUKA PERSIL	13
3.7. GARIS SEMPADAN	13

3.8.	BAGIAN PERSIL YANG TERTUTUP BANGUNAN.	14
3.9.	PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN	14
3.9.1.	Jalan (Lokal)	14
3.9.2.	Air Minum	19
3.9.3.	Air Limbah	20
3.9.4.	Pembuangan Air Hujan	22
3.9.5.	Pembuangan Sampah	22
3.9.6.	Jaringan Listrik	24
3.10	FASILITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN	24
3.10.1.	Umum	24
3.10.2.	Jenis Fasilitas Lingkungan Perumahan	25
3.10.3.	Besaran Fasilitas Lingkungan Perumahan	29
BAB IV. RUMAH SEDERHANA		
4.1.	UMUM	33
4.2.	RUMAH	33
4.2.1.	Bangunan Rumah	33
4.2.2.	Halaman Rumah	34
4.2.3.	Ruangan Rumah	35
4.2.4.	Kelengkapan Rumah	38
4.3.	STRUKTUR, KOMPONEN BANGUNAN DAN BAHAN BANGUNAN	43
4.3.1.	Umum	43
4.3.2.	Komponen Bangunan dan Bahan	43
BAB V. HARGA		
5.1.	UMUM	47
5.1.1.	Pengertian	47
5.1.2.	Harga Tanah Mentah	47
5.1.3.	Harga Tanah Matang	47
5.1.4.	Harga Bangunan	47
5.2.	BATASAN HARGA	48
5.2.1.	Harga Tanah Matang	48
5.2.2.	Harga Bangunan	48

D A F T A R G A M B A R		Halaman
Gambar 1.	Kran Umum	6
Gambar 2.	Kran Kebakaran	6
Gambar 3.	Sambungan Halaman	7
Gambar 4.	Sambungan Rumah	7
Gambar 5.	Garis Sempadan dan Persil	10
Gambar 6.	Potongan Jalan	15
Gambar 7.	Tipe Konstruksi jalan	17
Gambar 8.	Pangkalan Kendaraan Umum	18
Gambar 9.	Tangki Septik Bersama	21
Gambar 10.	Penimbunan Saniter	24
Gambar 11.	Jarak Bangunan	35
Gambar 12.	Tinggi Minimum Ruang	36
Gambar 13.	Ventilasi	37
Gambar 14.	Bidang Resapan	41



KEPUTUSAN MENTERI PEKERJAAN UMUM
NOMOR : 91/KPTS/1980
T E N T A N G
PEDOMAN TEKNIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA
TIDAK BERTINGKAT

MENTERI PEKERJAAN UMUM;

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka peningkatan usaha-usaha pembangunan perumahan sederhana, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun oleh Swasta dan masyarakat sendiri, perlu ditunjang dengan ketentuan-ketentuan yang dapat dijadikan pedoman penyelenggaraannya, khususnya yang berkaitan dengan pemberian fasilitas oleh Pemerintah;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963, Menteri Pekerjaan Umum perlu menetapkan Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana tidak bertingkat.

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963;
3. Keputusan Presiden R.I. Nomor 44 dan 45 Tahun 1974 jo Nomor 6 Tahun 1977;
4. Keputusan Presiden R.I. Nomor 35 Tahun 1974;
5. Keputusan Presiden R.I. Nomor 59/M Tahun 1978;
6. Keputusan Menteri PUTL Nomor 145/KPTS/1975 jo Nomor 122/KPTS/1977.

Memperhatikan:

Hasil sidang Badan Kebijakan Nasional Perumahan Nasional tanggal 26 November 1979.

M E M U T U S K A N :

Menetapkan:

P E R T A M A :

Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat

sebagaimana terlampir dalam Surat Keputusan ini berlaku dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan sederhana tidak bertingkat.

KEDUA :
Pedoman Teknik sebagaimana termaksud dalam dikutum Pertama Surat Keputusan ini wajib dipergunakan oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan usaha-usaha pembangunan perumahan sederhana tidak bertingkat yang ingin mendapatkan fasilitas dari Pemerintah.

KETIGA :
Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Surat Keputusan ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Pekerjaan Umum.

KEEMPAT :
Pelaksanaan Surat Keputusan ini diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Cipta Karya.

KELIMA :
Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

TEMBUSAN Surat Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Bapak Presiden Republik Indonesia;
2. Badan Pemeriksa Keuangan;
3. Para Menteri Anggota Badan Kebijakan Nasional Perumahan Nasional
4. Para Gubernur Kepala Daerah seluruh Indonesia;
5. Direksi Bank Indonesia;
6. Direksi Bank Umum Pemerintah dan BAPINDO;
7. Direksi Bank Tabungan Negara;
8. Direksi PERUM PERUMNAS;
9. Direksi PERSERO di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum;
10. Dewan Teknik Pembangunan Indonesia;
11. Kamar Dagang dan Industri;
12. Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia;
13. Arsip.-

Ditetapkan di Jakarta,
Pada tanggal : 12 Maret 1980

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



POERNOMOSIDI HADJISAROSA

KATA PENGANTAR

Meningkatnya usaha-usaha pembangunan perumahan sederhana, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun oleh usaha-usaha Swasta dan masyarakat sendiri, perlu ditunjang dengan ketentuan-ketentuan yang dapat dijadikan pedoman, baik dalam persiapan, perencanaan dan pelaksanaan maupun pengawasan dan pembiayaannya.

Maka pada bulan Februari 1979 telah dapat diterbitkan buku Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat sebagai terbitan pertama yang sifatnya masih sebagai anjuran yang merupakan hasil pekerjaan suatu Team dari berbagai Direktorat dalam lingkungan Direktorat Jenderal Cipta Karya dan Perum Perumnas.

Buku tersebut sudah disebar luaskan dalam kalangan terbatas serta mendapat tanggapan dari pihak-pihak yang bersangkutan.

Setelah melalui proses penyusunan, penyebar-luasan, tanggapan-tanggapan dan perbaikan, maka sekarang Buku Pedoman tersebut dinyatakan berlaku dengan keluarnya Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 91/KTTS/1980 yang dikaitkan dengan pemberian fasilitas Pemerintah kepada pihak-pihak Perusahaan Pembangunan Perumahan (developer) dan calon penghuni.

Buku ini perlu dipahami juga oleh pihak-pihak lain, seperti Lembaga-Lembaga Perbankan, Instansi-Instansi Pemerintah Daerah, para perencana, para kontraktor dan produsen bahan bangunan.

Jika dalam penggunaannya terdapat saran-saran penyempurnaan serta jika ada perkembangan baru dalam dunia pembangunan, maka hal-hal tersebut akan ditampung oleh suatu team khusus yang dibentuk di Direktorat Jenderal Cipta Karya.

Jakarta, Maret 1980

DIREKTUR JENDERAL CIPTA KARYA



IR. RADINAL MOOCHTAR

NIP. : 110006961

PENDAHULUAN

Sejak Pemerintah menetapkan Pola Umum PELITA, bidang pembangunan perumahan sudah menjadi perhatian.

Hal ini secara terperinci ditetapkan dalam PELITA Kedua, yang dilanjutkan lagi dalam PELITA Ketiga. Di bidang perumahan, Pemerintah telah menetapkan kebijaksanaan sebagai berikut:

- a. Dalam PELITA Ketiga akan ditingkatkan pembangunan perumahan rakyat khususnya rumah-rumah dengan harga yang dapat dijangkau rakyat banyak.
- b. Untuk program pembangunan perumahan perlu dikembangkan suatu sistem yang lebih terarah dan terpadu, yang berkaitan dengan tata guna tanah perkotaan dan pedesaan, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja, kesehatan lingkungan, produksi bahan bangunan lokal dan keserasian pembangunan daerah serta lingkungan penun-kinan pada umumnya.

Pada waktu PELITA Kedua berjalan, salah satu usaha untuk merealisasi-kan kebijaksanaan Pemerintah dibidang perumahan, telah dikeluarkan ke-bijaksanaan lagi yang memberi kemungkinan bagi masyarakat yang ber-penghasilan rendah untuk memperoleh kredit konstruksi pembangunan perumahan dan kredit pemilikan rumah.

Walaupun telah dikeluarkan berbagai kebijaksanaan, namun dalam kenyataannya sasaran yang dituju Pemerintah masih jauh terpenuhi. Hal ini disebabkan karena belum adanya pegangan yang jelas dan bisa dijadikan pedoman baik bagi Pemerintah Pusat atau Daerah, Instansi atau badan yang membangun rumah maupun bagi Bank yang akan memberikan kredit.

Salah satu usaha untuk mewujudkan kebijaksanaan Pemerintah di bidang perumahan ini adalah menciptakan suatu pedoman teknik pembangunan perumahan yang menyajikan persyaratan-persyaratan bagi pembangunan rumah sederhana tidak bertingkat.

Pedoman ini akan menjadi pegangan pada tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan. Pada tahap perencanaan, pedoman ini memberi pe-gangan bagi perusahaan pembangun perumahan dan masyarakat yang membutuhkan rumah untuk menyusun rencana dan mengajukan kredit. Bagi Pemerintah Pusat atau Daerah memberi pegangan untuk menilai rencana dan pemberian jin membangun dan bagi Bank memberikan pe-gangan untuk menilai permohonan kredit.

Pada tahap pelaksanaan pedoman ini menjadi dasar untuk pengawasan pelaksanaan.

Adanya pedoman yang memberikan persyaratan-persyaratan bagi pembangunan perumahan sederhana tidak bertingkat ini dengan harapan dapat dihasilkan rumah-rumah yang memenuhi syarat dalam lingkungan perumahan yang sehat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga dengan demikian azas pemerataan dan penyebaran yang menjadi tujuan Pemerintah dapat tercapai.

BAB I UMUM

1.1. JUDUL

"Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana tidak bertingkat"

1.2. MAKSUD

Pedoman ini dimaksudkan untuk:

- Landasan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan di dalam rangka pengadaan dan pembangunan perumahan sederhana.
- Memudahkan proses pembangunan perumahan sederhana.

1.3. TUJUAN

Pedoman ini mempunyai tujuan :

Menjadi ukuran dan batasan untuk menentukan kebutuhan minimum dalam rangka usaha pembangunan perumahan sederhana, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.4. RUANG LINGKUP

Pedoman ini mempunyai ruang lingkup:

Pembangunan baru perumahan sederhana tidak bertingkat.

1.5. PERSYARATAN-PERSYARATAN UMUM

- Perencanaan, Pelaksanaan dan Pengawasan pembangunan perumahan sederhana beserta lingkungannya harus dilaksanakan oleh tenaga ahli dalam bidangnya.
- Pelaksanaan pembangunan lingkungan perumahan, baru dapat dimulai sesudah ada jnin membangun dari Instansi berwenang.
- Persyaratan-persyaratan administratif yang menyangkut penyediaan tanah, perencanaan proyek serta legalitas dan bonafiditas perusahaan pembangun perumahan (developer) harus mengikuti ketentuan-ketentuan bank yang berlaku.
- Persyaratan-persyaratan teknis yang menyangkut penyediaan tanah serta perencanaan proyek yang belum ditetapkan dalam

pedoman ini, harus mengikuti ketentuan-ketentuan lebih lanjut dari Instansi Pemerintah yang berwenang.

- Persyaratan-persyaratan mengenai penghunian bagi rumah-rumah diatur di luar pedoman ini.

BAB II. SINGKATAN, ISTILAH, PENGERTIAN

2.1. LINGKUNGAN PERUMAHAN SEDERHANA

2.1.1. Umum

- Fasilitas lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas : pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka.
- Kemudahan adalah suatu keadaan di mana masyarakat dapat memperoleh kebutuhan hidup sehari-hari dengan mudah karena adanya prasarana dan fasilitas lingkungan.
- Kepadatan lingkungan adalah jumlah rata-rata rumah untuk satu satuan luas lingkungan (gross density).
- Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
- Prasarana lingkungan adalah jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik.

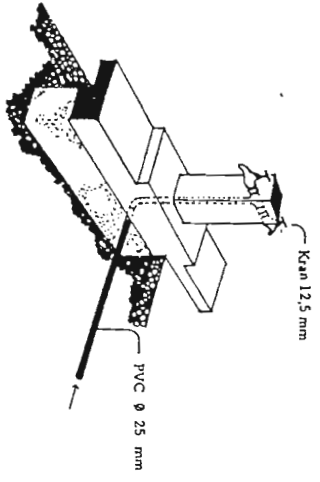
2.1.2. Jalan

- Jalan adalah jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan orang. Untuk saluran air minum, saluran air limbah, jaringan listrik, telepon, gas dan lain-lain ditempatkan diantara garis sempadan pagar dengan saluran air hujan.
- Jalan penghubung lingkungan perumahan adalah jalan yang menghubungkan lingkungan perumahan dengan jalan lokal terdekat.
- Jalan poros lingkungan perumahan adalah jalan yang menghubungkan masing-masing satuan pemukiman atau lingkungan perumahan.
- Jalan lingkungan perumahan adalah jalan yang ada di dalam satuan pemukiman atau lingkungan perumahan. Jalan lingkungan dalam pedoman ini terbagi menjadi 3 jenis yaitu:

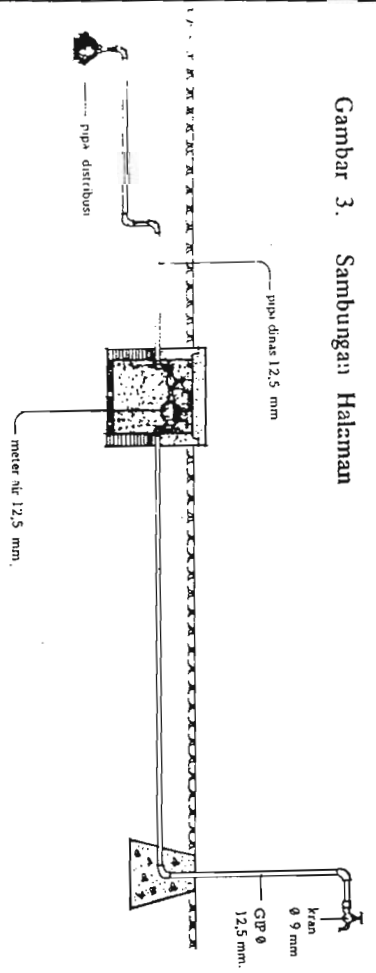
- a. Jalan lingkungan perumahan I, adalah jalan di dalam lingkungan perumahan yang dipergunakan untuk segala macam kendaraan roda 4 (empat).
 - b. Jalan lingkungan perumahan II (setapak kolektor), adalah jalan di dalam lingkungan perumahan yang dipergunakan untuk menampung arus manusia dari jalan setapak menuju suatu fasilitas lingkungan.
 - c. Jalan lingkungan perumahan III (jalan setapak), adalah jalan yang dipergunakan untuk pejalan kaki.
 - ROW (Right of Way): Lebar badan jalan.
 - R = Radius (jari-jari): Jarak dari pusat putaran terhadap garis pinggir jalan.
 - Garis sempadan jalan: garis pinggir (batas) jalan.
- 2.1.3. Air Minum
- | | | |
|--------|---|-------------------------|
| • ACP | – | Asbestos Cement Pipe. |
| • DCIP | – | Ductile Cast Iron Pipe. |
| • GIP | – | Galvanized Iron Pipe. |
| • PVC | – | Polyvinyl Chloride. |
- Air minum adalah air yang dibenarkan untuk diminum, memasak dan keperluan rumah tangga.
 - Diameter adalah "diameter nominal" yang berlaku dalam perdagangan, kecuali bila khusus dinyatakan lain.
 - Kran kebakaran adalah kran yang dipasang pada jaringan air minum, dimaksudkan sebagai fasilitas pemadam kebakaran.
 - Kran Umum adalah suatu fasilitas yang disediakan untuk pemakaian umum dan merupakan kran-kran yang dapat dipakai untuk pengambilan air.
 - Penyediaan Air Minum Kota adalah tiap sistim penyediaan air minum yang diola oleh Pemerintah Daerah dan disediakan untuk melayani kebutuhan air minum kota.
 - Penyediaan Air Minum Lingkungan adalah tiap sistim penyediaan air minum yang disediakan untuk melayani kebutuhan air minum lingkungan.
 - Pipa selubung adalah pipa yang dipasang pada sumur pantek

- yang berfungsi sebagai penahan tanah (casing).
- Plambing adalah praktek pelaksanaan, bahan dan alat plambing yang digunakan pada pemasangan, pemeliharaan, perluasan dan perbaikan pipa, alat plambing, perabotan dan perlengkapan yang bersangkutan dengan:
 - a. sistim drainasi – saniter
 - b. sistim drainasi – air hujan
 - c. sistim ven
 - d. sistim air minum,
 dalam gedung atau bangunan yang berdekatan dan dihubungkan dengan sistim kota atau sistim lain yang dibenarkan.
 - Pipa Dinas adalah pipa yang dipasang dari pipa distribusi kota sampai ke meter air.
 - Sambungan Halaman adalah tiap sambungan dari sistim Penyediaan Air Minum Kota atau sistim Penyediaan Air Minum Lingkungan, yang hanya berhenti sampai halaman rumah dan dilengkapi dengan meter air dan sebuah katup.
 - Sambungan Rumah adalah tiap sambungan dari sistim Penyediaan Air Minum Kota atau sistim Penyediaan Air Minum Lingkungan, yang dilengkapi dengan sebuah meter air dan disambungkan pada sistim Plambing rumah.
 - Sumur Kebakaran adalah sumur-sumur gali yang disediakan khusus untuk pemadam kebakaran.

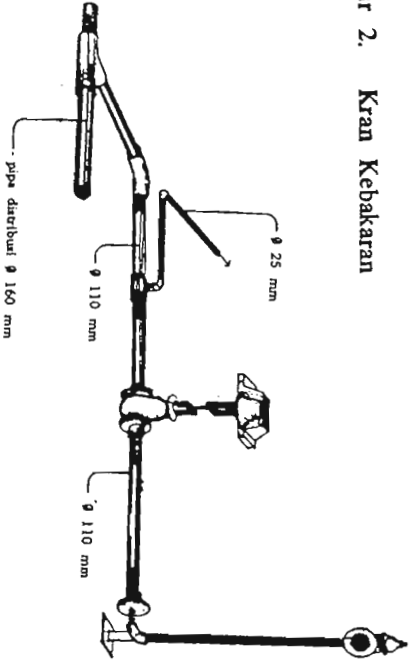
Gambar 1. Kran Umum



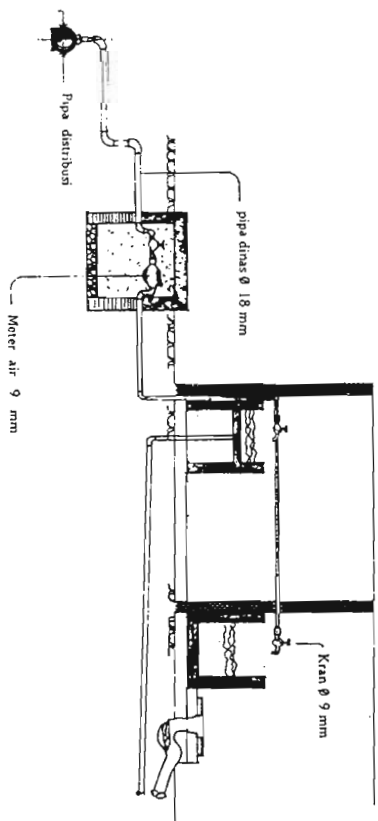
Gambar 3. Sambungan Halaman



Gambar 2. Kran Kebakaran



Gambar 4. Sambungan Rumah



2.1.4. Air Limbah

- Air Limbah adalah semua jenis air buangan yang mengandung kotoran dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan dan dapat termasuk pula buangan industri dan buangan kimia.
- Pembuangan Air Limbah Kota adalah tiap sistim Pembuangan yang ditujukan untuk melayani pembuangan air limbah kota untuk diolah dan kemudian dibuang sedemikian rupa sehingga aman bagi kesehatan.
- Pembuangan Air Limbah Lingkungan adalah tiap sistim Pembuangan yang ditujukan untuk melayani pembuangan Air Limbah Lingkungan untuk diolah dan kemudian dibuang sedemikian rupa sehingga aman bagi kesehatan.
- Tangki Septik adalah sebuah bak yang terbuat dari bahan yang rapat air berfungsi sebagai bak pengendap yang ditujukan untuk menampung kotoran padat untuk mendapatkan suatu pengolahan secara biologis oleh bakteri dalam waktu tertentu.

2.1.5. Pembuangan Air Hujan

- Lubang Pemeriksa adalah lubang yang dibuat untuk menungkin orang masuk ke dalam untuk melakukan pemeriksaan.
- Badan Penerima adalah suatu fasilitas yang tersedia untuk menerima, mengalirkan atau menampung air buangan.

2.1.6. Pembuangan Sampah

- Penimbunan Saniter adalah suatu cara pembuangan sampah yang dilakukan pada tempat-tempat yang rendah dengan cara penimbunan lapis demi lapis. Setiap lapisan timbunan sampah harus selalu dikuri oleh penimbunan tanah di atasnya.

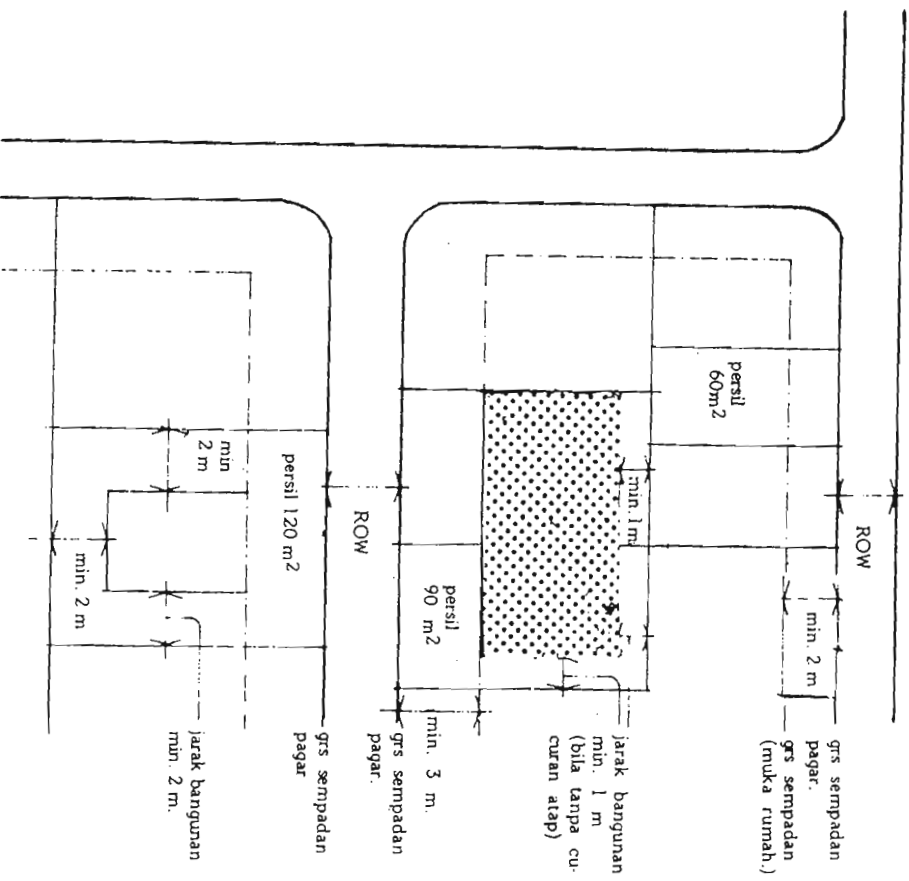
2.2. RUMAH SEDERHANA

- Bangunan adalah susunan sesuatu yang bertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah sehingga terbentuk ruangan dan mempunyai fungsi.
- Garis sempadan bangunan adalah garis di atas permukaan

tanah yang pada pendirian bangunan ke arah yang berbatasan tidak boleh dilampaui.

- Garis sempadan pagar adalah garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian pagar kearah yang berbatasan tidak boleh dilampaui oleh sisi luar pagar.
- Halaman muka adalah bagian tanah persil yang tidak tertutup oleh bangunan rumah terletak antara dinding muka bangunan rumah sampai batas persil muka.
- Persil adalah bidang-bidang tanah yang bentuk dan ukurannya menurut suatu rencana, untuk tempat mendirikan bangunan
- Rumah kediaman adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat tinggal oleh seseorang atau satu keluarga.
- Rumah sederhana adalah rumah lengkap yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - luas bangunan minimum 36 m² dan maksimum 70 m².
 - luas persil minimum 60 m² dan maksimum 200 m², kecuali luas persil pojok dapat ditambah maksimum 30%.
 - biaya pembangunannya per meter persegi luas lantai tidak melampaui 75% dari standard harga "Rumah Dinas dan Gedung Kantor Pemerintah" yang ditetapkan dengan ketentuan yang berlaku.
- Rumah inti adalah rumah kediaman tidak lengkap yang mempunyai 1 (satu) ruang hunian dengan luas minimum 15 m² dan dimungkinkan untuk dikembangkan menjadi rumah sederhana lengkap dengan luas minimum 36 m².
- Ruang hunian adalah ruangan yang digunakan untuk tidur, makan dan kegiatan lain, kecuali masak, mandi, berhatat.

Gambar 5. Garis Sempadan dan Persil



BAB III LINGKUNGAN PERUMAHAN SEDERHANA

3.1. UMUM

- Pembangunan Lingkungan Perumahan hanya boleh dilakukan pada daerah yang telah ditentukan untuk perumahan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- Lokasi Lingkungan Perumahan dibedakan dalam tiga kemandahan :
 - a. Lingkungan Perumahan di daerah kemudahan tingkat I: Lingkungan perumahan yang berada paling dekat dengan Pusat Kegiatan yang memberikan pelayanan untuk hidup pokok sehari-hari, di mana penduduk yang bermukim terdapat di daerah ini masih dapat menikmati fasilitas-fasilitas di pusat kegiatan tersebut dengan jalan kaki maksimum 15 menit atau sejauh ± 1 km.
 - b. Lingkungan Perumahan di daerah kemudahan tingkat II: Lingkungan perumahan yang berada di sekitar dan berbatasan dengan daerah kemudahan tingkat I.
 - c. Lingkungan Perumahan di daerah kemudahan tingkat III: Lingkungan perumahan yang berada di sekitar dan berbatasan dengan daerah kemudahan tingkat II.
- Perencanaan dan pembangunan lingkungan perumahan harus selalu mempertimbangkan kemungkinan penggabungan dan atau penggunaan prasarana atau fasilitas lingkungan lainnya yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara menyeluruh.

3.2. KRITERIA DASAR

3.2.1. Lokasi

- Selamatamatnya tiga puluh menit harus dapat mencapai tempat kerja dan pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas. Lokasi tersebut di atas mempunyai aksesibilitas ke transport umum.
- Di daerah yang dapat memberikan keseimbangan sosial.

- Memberikan kesempatan untuk dapat membina individu dan keluarga, serta terjamin dari segala bahaya.

3.2.2. Kondisi Geologi/Topografi

- Kemiringan tanah maksimum 15%.
- Memungkinkan untuk dibuat sistim drainase
- Kondisi tanah memungkinkan untuk didirikan bangunan se-derhana.

3.2.3. Kapasitas Hukum

Untuk terjaminnya tata kehidupan yang tenteram bebas dari keresahan maka perlulah adanya status hukum yang jelas terhadap tanah, rumah dan penghuninya.

3.3. KELOMPOK RUMAH

- Di daerah Kemudahan Tingkat I :
Kelompok rumah yang akan dibangun boleh lebih kecil dari 50 rumah, dengan syarat tidak membebani prasarana dan fasilitas yang ada disekitarnya.
- Di daerah Kemudahan Tingkat II :
Kelompok rumah terkecil yang akan dibangun harus merupakan Lingkungan Perumahan terkecil dengan unsur pengikat warung dan lapangan main, yaitu minimum terdiri dari 50 rumah.
- Di daerah Kemudahan Tingkat III :

Kelompok rumah terkecil (200 rumah) yang akan dibangun harus merupakan Lingkungan Perumahan dengan unsur pengikat unit pendidikan terendah (Sekolah Taman Kanak-kanak).

3.4. KEPADATAN (GROSS DENSITY).

- Di daerah Kemudahan Tingkat I :
Keypadatan rumah per hektar yang
Maksimum : 115 rumah/ha
Minimum : 72 rumah/ha.

- Di daerah Kemudahan Tingkat II :
Keypadatan rumah per hektar yang diijinkan :
Maksimum : 72 rumah / ha
Minimum : 50 rumah / ha

- Di daerah Kemudahan Tingkat III :
Keypadatan rumah per hektar yang diijinkan :
Maksimum : 50 rumah / ha
Minimum : 27 rumah / ha

3.5. LUAS PERSIL

- Di daerah Kemudahan Tingkat I :
Luas minimum persil : 60 m²
Luas Maksimum persil : 90 m²
- Di daerah Kemudahan Tingkat II :
Luas minimum persil : 90 m²
Luas maksimum persil : 120 m²

- Di daerah Kemudahan Tingkat III :
Luas minimum persil : 120 m²
Luas maksimum persil : 200 m²

3.6. LEBAR MUKA PERSIL

- Untuk persil yang teratur, Lebar minimum muka persil : 3 m.
- Untuk persil yang tidak teratur Lebar minimum muka persil : 4,5m.

3.7. GARIS SEMPADAN

- Untuk luas persil kurang dari 90 m² minimum : 1,5 m
- Untuk luas persil lebih besar atau sama dengan 90 m², minimum : 3 m.

3.8. BAGIAN PERSIL YANG TERTUTUP BANGUNAN
(BUILDING COVERAGE)

Bagian persil yang tertutup bangunan, maksimum 60 % dari seluruh persil.

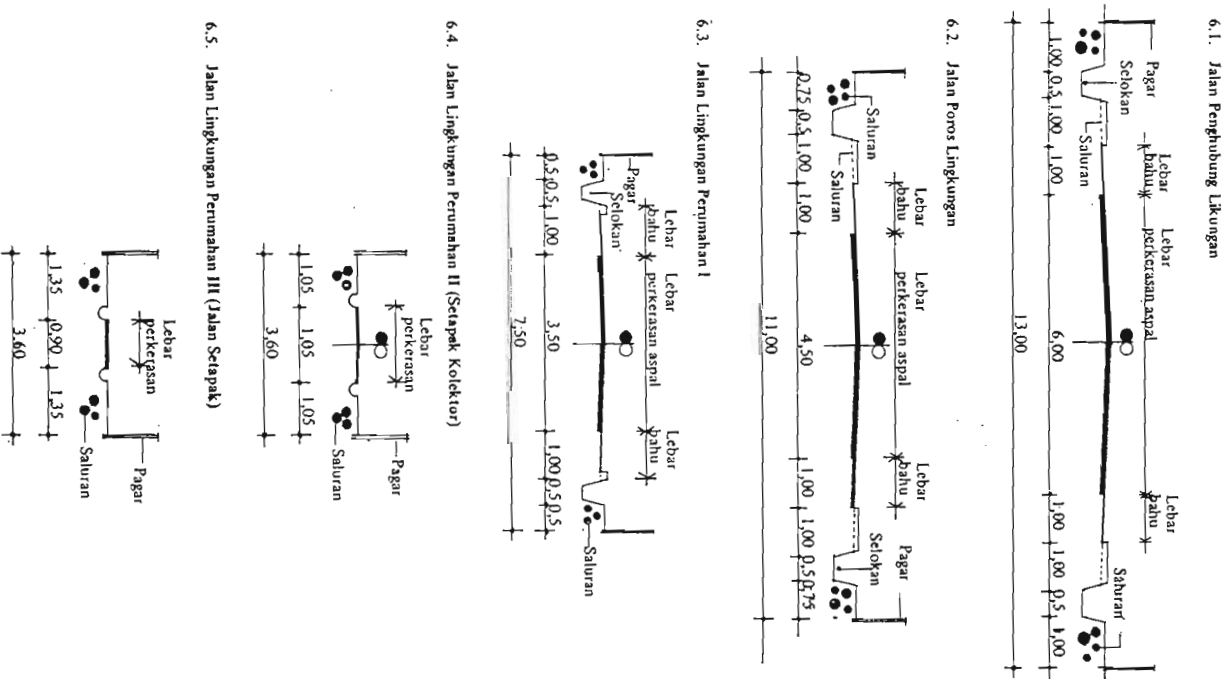
3.9. PRASARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN

3.9.1. Jalan (lokal)

3.9.1.1. Pembagian Jalan

- Jalan Penghubung Lingkungan Perumahan :
 ROW minimum : 13 m
 Lebar perkerasan aspal minimum : 6 m
 Lebar perkerasan bahu jalan minimum @ : 1 m
- Jalan Poros Lingkungan Perumahan:
 ROW minimum : 11 m
 Lebar perkerasan aspal minimum : 4,5 m
 Lebar perkerasan bahu jalan minimum @ : 1 m
- Jalan Lingkungan Perumahan I :
 ROW minimum : 7,5 m
 Lebar perkerasan minimum : 3,5 m
- Jalan Lingkungan Perumahan II (Setapak Kolektor)
 ROW minimum : 3,6 m
 Lebar perkerasan minimum : 1,5 m
- Jalan Lingkungan Perumahan III (Jalan Setapak)
 ROW minimum : 3,6 m
 Lebar perkerasan minimum : 0,9 m

Gambar 6. Potongan Jalan



3.9.1.2. *Konstruksi Jalan.*

Konstruksi jalan minimum harus diperhitungkan menurut :

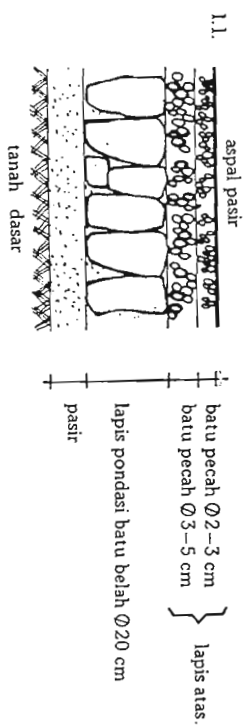
- Keadaan tanah dimana jalan akan dibangun.
- Kepadatan lalu lintas setempat.
- Pemilihan Bahan/material yang akan digunakan.

Selain ketentuan diatas, dalam merencanakan dan melaksanakan pembuatan jalan juga harus dipenuhi peraturan-peraturan lain baik peraturan perencanaan maupun peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Propinsi dan Direktorat Jenderal Bina Marga.

Apabila kondisi tanah dan bahan bangunan memungkinkan maka dapat digunakan tipe konstruksi jalan seperti contoh pada gambar 7.

Gambar 7. **TIBE KONSTRUKSI JALAN**

1. Konstruksi Telford (rigid pavement)



1.1.

aspal pasir

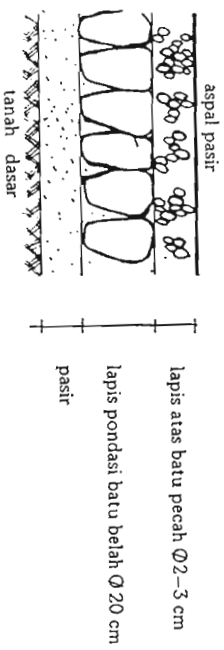
batu pecah Ø 2-3 cm
batu pecah Ø 3-5 cm } lapis atas

lapis pondasi batu belah Ø 20 cm

pasir

tanah dasar

1.2.



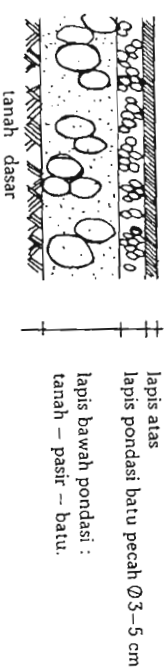
lapis atas batu pecah Ø 2-3 cm

lapis pondasi batu belah Ø 20 cm

pasir

tanah dasar

2. Konstruksi Fleksibel (flexible pavement)



lapis atas

lapis pondasi batu pecah Ø 3-5 cm

lapis bawah pondasi :
tanah - pasir - batu.

tanah dasar

Keterangan: - Lapis atas bisa berupa :

- aspal beton
- butas
- penetrasi macadam
- double surface treatment
- single surface treatment.

3.9.1.3 Radius Belokan Jalan

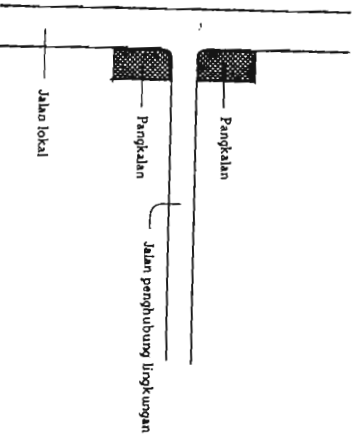
Untuk mendapatkan radius belokan yang sesuai bagi tiap jenis jalan, maka harus diikuti "PERATURAN PERENCANAAN GEOMETRIK JALAN RAYA" dari Bina Marga dan rumus-rumus perencanaan kota.

3.9.1.4 Perbandingan Jalan Menurut Jenisnya

- a. Di daerah kemudahan tingkat I :
 - Jalan lingkungan perumahan II dan III : 80 %
 - Jalan lingkungan perumahan I : 15 %
 - Jalan poros lingkungan perumahan dan penghubung lingkungan perumahan : 5 %
- b. Di daerah kemudahan tingkat II :
 - Jalan lingkungan perumahan II dan III : 60 %
 - Jalan lingkungan perumahan I : 30 %
 - Jalan poros lingkungan perumahan dan penghubung lingkungan perumahan : 10 %
- c. Di daerah kemudahan tingkat III :
 - Jalan lingkungan perumahan II dan III : 40 %
 - Jalan lingkungan perumahan I : 40 %
 - Jalan poros lingkungan perumahan dan penghubung lingkungan perumahan : 20 %

3.9.1.5 Dalam merencanakan tempat pertemuan antara jalan lokal dan jalan penghubung harus memperhatikan tersedianya sebidang tanah khusus untuk berpangkalnya kendaraan umum jenis ketiga dan becak.

Gambar 8. Pangkalan Kendaraan Umum.



3.9.2. Air Minum

3.9.2.1. Umum

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana air minum yang memenuhi standar.

3.9.2.2. Penyediaan Air Minum Kota/Penyediaan Air Minum Lingkungan

- a. Lingkungan perumahan harus mendapat air minum yang cukup dari saluran air minum kota.
- b. Apabila tidak tersedia sistim air minum kota maka harus diusahakan penyediaan dari sumber lain yang memenuhi persyaratan air minum.
- c. Sistim Penyediaan Air Minum Kota atau Sistim Penyediaan Air Minum Lingkungan harus dapat melayani kebutuhan perumahan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - (i) Sambungan rumah dengan kapasitas minimum 100 liter/orang/hari.
 - (ii) Sambungan halaman dengan kapasitas minimum 60 liter/orang/hari.
 - (iii) Sambungan kran umum dengan kapasitas minimum 30 liter/orang/hari.
- d. Sambungan rumah:
 - (i) Harus tersedia sistim plambing dalam rumah.
 - (ii) Ukuran minimum pipa dinas 18 mm
 - (iii) Harus dipasang meter air dengan ukuran 12,5 mm
 - (iv) Untuk pipa yang tertanam dalam tanah dapat dipakai pipa PVC.
 - (v) Untuk pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan dapat dipakai GIP.
 - (vi) Meter air harus dipasang tertutup dan diamankan terhadap pengrusakan.
- e. Sambungan halaman :
 - (i) Tidak harus tersedia sistim plambing rumah.
 - (ii) Ukuran minimum pipa dinas 12,5 mm
 - (iii) Harus dipasang meter air dengan ukuran 12,5 mm
 - (iv) Untuk pipa yang tertanam dalam tanah dapat dipakai pipa PVC.

- (v) Untuk pipa yang dipasang di atas tanah dan tidak terlindung dapat dipakai pipa GIP.
- (vi) Meter air harus dipasang tertutup dan diamankan terhadap pengrusakan.

f. Kran umum:

- (i) Kran Umum harus ditempatkan sedemikian rupa sehingga jarak dari perumahan yang dilayani, tidak lebih dari 100 meter.
- (ii) Jumlah rumah yang dilayani tidak boleh lebih dari 20 rumah.
- (iii) Tiap kran umum harus dilengkapi dengan meter air.
- (iv) Tiap kran umum harus dilengkapi dengan sekurang-kurangnya 2 kran.

g. Kran Kebakaran:

Kran kebakaran harus ditempatkan pada jarak 100 m untuk bangunan-bangunan komersial atau harus dipasang pada jarak 200 m untuk daerah perumahan dan ditempatkan sedemikian rupa, sehingga mudah dilihat dan dapat dicapai oleh unit mobil pemadam kebakaran.

Apabila kran kebakaran tidak dimungkinkan karena tidak terdapatnya air minum kota atau air minum lingkungan, maka diharuskan membuat sumur-sumur kebakaran pada jarak-jarak yang sesuai dengan jarak yang disahkan untuk kran kebakaran.

h. Sumur Pantek atau Sumur Gali Umum:

- (i) Jumlah rumah yang dilayani tidak boleh lebih dari 8 rumah.
- (ii) Sumur pantek atau sumur gali umum harus ditempatkan sedemikian rupa sehingga jarak perumahan yang dilayani tidak boleh lebih dari 50 meter.

3.9.3. Air Limbah

3.9.3.1. Umum

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem Pembuangan Air Limbah yang memenuhi standar yang berlaku.

3.9.3.2. Pembuangan Air Limbah Kota dan Pembuangan Air Limbah Lingkungan.

a. Apabila kemungkinan membuat Tangki Septik tidak ada, maka

lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem Pembuangan Air Limbah Lingkungan atau harus dapat disambungkan pada sistem Pembuangan Air Limbah Kota (kalau tersedia) dengan cara pengolahan lain.

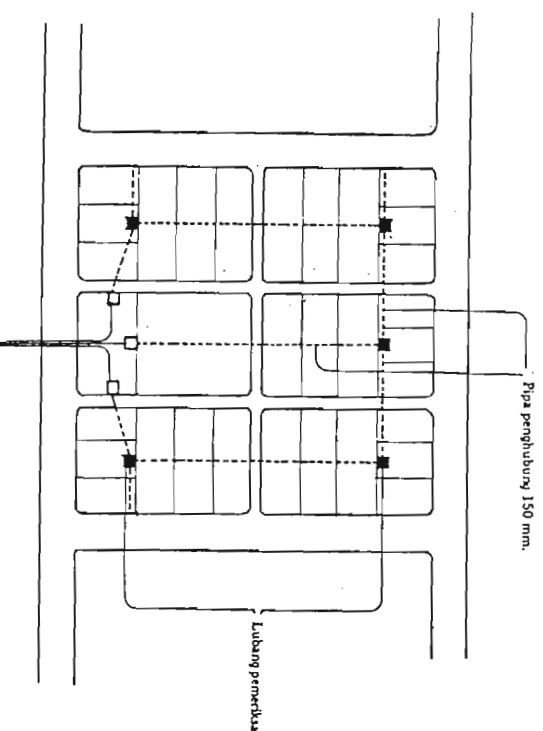
b. Sistem Pembuangan Air Limbah Kota dan sistem Pembuangan Air Limbah Lingkungan harus dapat melayani kebutuhan pembuangan dengan persyaratan sebagai berikut:

- (i) Ukuran pipa pembawa minimum 200 mm
- (ii) Sambungan pipa harus rapat air.
- (iii) Pada jalur pipa pembawa harus dilengkapi dengan Lubang Pemeriksa pada tiap pergantian arah pipa dan minimum pada jarak tiap 50 m pada bagian pipa yang lurus.
- (iv) Air Limbah harus melalui sistem pengolahan sedemikian rupa sehingga memenuhi standar yang berlaku sebelum dibuang ke perairan terbuka.

3.9.3.3 Tangki Septik Bersama dan Bidang Resapan Bersama.

- a. Apabila tidak memungkinkan untuk membuat tangki septik pada tiap-tiap rumah maka harus dapat dibuat tangki septik bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai yang direncanakan.
- b. Apabila tidak memungkinkan untuk membuat Bidang Resapan pada tiap rumah, maka harus dapat dibuat Bidang Resapan Bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai yang direncanakan.

Gambar 9. Tangki Septik Bersama.



3.9.4. **Pembuangan Air Hujan**

3.9.4.1. *Umum*

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem Pembuangan Air Hujan yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup, sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air.

3.9.4.2. *Saluran Pembuangan Air Hujan*

- a. Saluran Pembuangan Air hujan harus direncanakan berdasarkan frekwensi intensitas curah hujan 2 tahunan.
- b. Saluran Pembuangan Air Hujan dapat merupakan saluran terbuka atau saluran tertutup.
- c. Apabila saluran dibuat tertutup, maka pada tiap perubahan arah harus dilengkapi dengan Lubang Pemeriksa dan pada saluran yang lurus. Lubang Pemeriksa harus dibuat tiap jarak minimum 50 m.

3.9.4.3. *Badan Penerina*

- a. Sistikim Pembuangan Air Hujan harus dihubungkan dengan Badan Penerina dan dapat mengalirkan, atau menampung air buangan sedemikian rupa sehingga maksud pengeringan daerah dapat terpenuhi.
- b. Badan Penerina dapat merupakan sungai, danau, kolam yang mempunyai daya tampung cukup.

3.9.5. **Pembuangan Sampah**

3.9.5.1. *Umum*

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan suatu sistem Pembuangan Sampah yang aman dan memenuhi kebutuhan.

3.9.5.2. *Pengumpulan Sampah*

- a. Fasilitas pengumpulan sampah harus dibuat untuk menampung sementara sampah-sampah yang dikumpulkan dari tiap rumah.
- b. Jumlah dan kapasitas tampung pengumpulan sampah tergantung

pada jumlah dan frekwensi pengangkutan ke tempat pembuangan.

3.9.5.3. *Pengangkutan Sampah*

- a. Fasilitas pengangkutan sampah dapat berupa gerobak dorong dan mobil pengangkutan sampah.
- b. Jumlah dan kapasitas angkut tergantung pada jumlah dan frekwensi sampah yang akan diangkut.
- c. Frekwensi pengangkutan dari riap-tiap rumah atau tempat Pengumpulan Sampah harus diatur maksimum 2 hari sekali.

3.9.5.4. *Pembuangan Sampah*

- a. Sampah harus dibuang pada tempat pembuangan sampah yang telah disediakan untuk keperluan dimaksud.
- b. Apabila belum tersedia tempat pembuangan yang telah ditentukan oleh pejabat yang berwenang, tiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan tempat pembuangan sampah yang sesuai dengan persyaratan.
- c. Pembuangan sampah dapat merupakan :
 - Penimbunan Saniter
 - Pembakaran.
 - Pabrik Kompos.

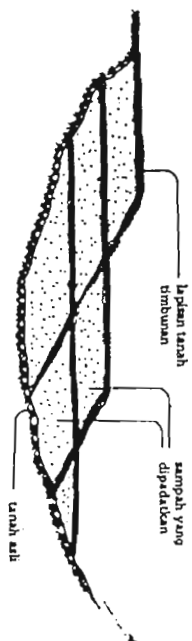
3.9.5.5. *Penimbunan Saniter*

- a. Harus dipilih tanah rendah yang menyebabkan genangan-genangan air.
- b. Lapisan sampah harus diusahakan kurang dari 2 m tiap lapis.
- c. Tebal lapisan tanah minimum 20 cm untuk menutup tiap lapisan sampah.
- d. Jarak minimum tempat pembuangan adalah 200 m dari lingkungan perumahan.

3.9.5.6. *Pembakaran*

Pembakaran sampah harus sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan gangguan pada daerah lingkungan perumahan.

Gambar 10. Penimbunan Saniter.



3.9.5.7. *Pabrik Kompos*

Pabrik Kompos harus dipilih sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan gangguan pada daerah lingkungan perumahan.

3.9.6. Jaringan Listrik

a. Di daerah Kemudahan Tingkat I.
Pembangunan perumahan di daerah ini haruslah dilengkapi dengan jaringan listrik berisolasi yang sumbernya diperoleh dari Perusahaan Listrik Negara (PLN).

b. Di daerah Kemudahan Tingkat II.
Pembangunan perumahan di daerah ini haruslah dilengkapi dengan jaringan listrik berisolasi yang sumbernya dapat dari PLN atau sekurang-kurangnya dari sumber listrik lingkungan.

c. Di daerah Kemudahan Tingkat III.
Pembangunan perumahan di daerah ini tidak diharuskan adanya jaringan listrik tetapi harus dibuat sedemikian sehingga dimungkinkan pemasangannya di kemudian hari tanpa merugikan penghuni/pemakai.

3.10. FASILITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN

3.10.1. *Umum*

- Fasilitas ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan dan peningkatan mutu kehidupan dan penghidupan dari masyarakat lingkungan sehingga dapat hidup layak.
- Pada dasarnya fasilitas lingkungan ini terdiri dari bangunan-

bangunan dan atau lapangan terbuka yang dibutuhkan masyarakat.

Segala persyaratan mengenai bangunan fasilitas lingkungan yang tidak termuat dalam buku ini berlaku Peraturan Bangunan Nasional atau Peraturan Bangunan Selempt.

- Untuk penentuan jenis, macam dan besaran fasilitas lingkungan digunakan sebagai pegangan angka rata-rata yang bersifat nasional, yang dalam penggunaannya harus didasarkan data-data nyata penduduk yang bersifat lokal.
- Fasilitas lingkungan ini dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau juga dapat digunakan secara campuran oleh beberapa lingkungan perumahan.

3.10.2. Jenis Fasilitas Lingkungan Perumahan.

3.10.2.1. *Fasilitas Pendidikan*

a. Sekolah Taman Kanak-kanak.

Adalah fasilitas pendidikan yang paling dasar yang diperuntukkan untuk anak-anak usia 5 – 6 tahun.

- Terdiri dari dua ruang kelas masing-masing dapat menampung 35 – 40 murid per kelas dan dilengkapi dengan ruang-ruang lain.
- Pencapaian maksimum adalah 500 m.

b. Sekolah Dasar (SD).

Adalah fasilitas pendidikan yang dipergunakan untuk anak-anak usia 6 – 12 tahun.

- Terdiri dari 6 ruang kelas yang masing-masing dapat menampung 40 murid dan dilengkapi dengan ruang-ruang lain.
- Pencapaian maksimum adalah 1.000 m.

c. Sekolah Menengah Pertama/Sekolah Lanjutan Pertama.

Adalah fasilitas pendidikan yang diperuntukkan untuk menampung lulusan SD.

- Terdiri dari 6 ruang kelas yang masing-masing dapat menampung 30 murid dan dipakai pagi dan sore.
- d. Sekolah Menengah Atas/Sekolah Lanjutan Atas.

Adalah fasilitas pendidikan yang diperuntukkan untuk menampung lulusan SMP/SLP.

- Terdiri dari 6 kelas yang masing-masing dapat menampung 30 murid dan dipakai pagi dan sore.

3.10.2.2. Fasilitas Kesehatan

a. Puskesmas Pembantu.

- Pencapaian maksimum adalah 1.500 m.

b. Puskesmas

Puskesmas ini membawahi 5 Puskesmas Pembantu.

- Pencapaian maksimum adalah 3.000 m

c. Tempat Praktek Dokter.

Tempat Praktek Dokter ini dapat bersatu dengan rumah tinggal tetapi dapat juga terpisah (tersendiri).

- Pencapaian maksimum adalah 1.500 m

d. Rumah Bersalin.

- Pencapaian maksimum adalah 2.000 m

e. Apotik

- Pencapaian maksimum adalah 1.500 m

3.10.2.3. Fasilitas Perbelanjaan dan Niaga

a. Warung

Adalah fasilitas perbelanjaan yang terkecil yang melayani kebutuhan sehari-hari dari unit lingkungan terkecil (50 keluarga).

- Terdiri dari satu warung yang menjual kebutuhan sehari-hari seperti sabun, teh, gula, rempah-rempah dapur dan lain-lain.

- Pencapaian maksimum adalah 300 m

b. Per tokoan.

Adalah fasilitas perbelanjaan yang lebih lengkap daripada warung meskipun tetap menjual kebutuhan sehari-hari, dapat berbentuk toko PD.

- Pencapaian maksimum adalah 500 m.

c. Pusat Perbelanjaan Lingkungan.

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan dan niaga lingkungan

yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur-mayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung-tepungan, bahan-bahan pakaiannya, barang-barang kelontong, alat-alat sekolah, alat-alat rumah tangga dan lain-lain.

- Terdiri dari pasar dan pertokoan lengkap dengan bengkel-bengkel reparasi kecil seperti radio, kompor, setrika, sepeda dan lain-lain.

d. Pusat Perbelanjaan dan Niaga Kecamatan.

Fungsi utama sama dengan Pusat Perbelanjaan lingkungan hanya dilengkapi dengan fasilitas niaga yang lebih luas seperti kantor, bank-bank, industri-industri kecil seperti konpeksi pakaian, dan jenis-jenis industri rumah lainnya.

Toko-tokonya tidak saja menjual kebutuhan sehari-hari juga untuk kebutuhan-kebutuhan yang lebih kompleks seperti toko besi, toko olah raga dan lain-lain.

- Terdiri dari toko-toko, pasar, bengkel-bengkel reparasi dan service juga unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi dan gangguan-gangguan lain.

3.10.2.4. Fasilitas Pemerintahan & Pelayanan Umum

Dasar pendekatan untuk menyediakan fasilitas ini adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informil (Rukun Tetangga/kelompok 50 keluarga, Rukun Warga/kelompok 500 keluarga; dengan asumsi 5 orang per keluarga) maupun yang formil (kelurahan/lingkungan, kecamatan) dan bukan didasarkan pada jumlah penduduk yang mampu mendukung fasilitas tersebut.

a. Kelompok 500 keluarga (tingkat RW)

- Pos Hansip dan Balai Pertemuan
- Parkir Umum dan Kakus Umum

b. Kelompok 6.000 keluarga (tingkat kelurahan).

- Kantor kelurahan
- Pos Polisi
- Kantor Pos Pembantu
- Pos Pemadam Kebakaran
- Parkir Umum dan Kakus Umum.

c. Kelompok 24.000 keluarga (tingkat kecamatan).

- Kantor Kecamatan
- Kantor Polisi
- Kantor Pos Cabang
- Kantor Telepon Cabang
- Pos Pemadam Kebakaran
- Parkir Umum dan Kakus Umum
- Gardu Listrik

3.10.2.5. *Fasilitas Perbadatan*

Fasilitas ini untuk setiap daerah harus disesuaikan dengan agama yang dianut oleh masyarakat di tempat tersebut. Bila penduduknya 80% beraga Islam maka dapat digunakan angka-angka tersebut di bawah ini :

- a. Kelompok 500 keluarga (2.500 penduduk).
 - langgar
- b. Kelompok 6.000 keluarga (30.000 penduduk)
 - mesjid
- c. Kelompok 24.000 keluarga (120.000 penduduk)
 - mesjid
 - tempat ibadah lain.

3.10.2.6. *Fasilitas Rekreasi dan Kebudayaan*

- a. Kelompok 6.000 keluarga
 - Gedung serba guna.
- b. Kelompok 24.000 keluarga
 - Gelanggang Remaja

3.10.2.7. *Fasilitas Olah Raga dan Lapangan Terbuka*

- a. Kelompok 50 keluarga
 - Taman/tempat bermain.
- b. Kelompok 500 keluarga
 - Taman dan tempat bermain
- c. Kelompok 6.000 keluarga
 - Kesatuan antara taman, tempat bermain dan lapangan olah-raga. Lokasinya mengelompok dengan sekolah.

d. Kelompok 24.000 keluarga

- Kesatuan antara taman, tempat bermain dan lapangan olah-raga. Lokasinya mengelompok dengan sekolah.

3.10.3. *Besaran Fasilitas Lingkungan Perumahan.*

3.10.3.1. *Jumlah Kebutuhan Minimum Fasilitas Lingkungan*

(atas dasar jumlah minimum penduduk penduduk penduduknya).

(Lihat Tabel 3.10.3.1.)

3.10.3.2.

Persentase Luas Fasilitas Lingkungan

Berdasarkan Jumlah Penduduk Pendukung & Daerah Kemudahan terhadap luas daerah perencanaan.

(Lihat Tabel 3.10.3.2.)

3.10.3.1. JUMLAH LUAS KEBUTUHAN MINIMUM FASILITAS LINGKUNGAN (ATAS DASAR JUMLAH MINIMUM PENDUDUK PENDUKUNGNYA)

JENIS FASILITAS (ORANG)	(I)	(II)	(III)	(IV)	(V)	(VI)	(VII)	(VIII)
Tempat Bermain Warung	250 m ² (1,00) 100 m ² (0,40) Jumlah (1,40)	1.000 (**)	1.600	2.500	6.000	10.000	30.000	120.000
Sekolah Taman Kanak-Kanak		Jumlah Kumulatif (I + II) 800 m ² (0,80) (2,20)						
Sekolah Dasar			Jumlah Kumulatif (I + II + III) 2.400 m ² (1,60) (3,70)					
Tempat Bermain Langan Perlokuan Parkir U dan Kakus Umum Bakul Pertemuan + Fos Hiasip				1.250 m ² (0,50) 300 m ² (0,12) 1.200 m ² (0,48) 100 m ² (0,04) 300 m ² (0,12) Jumlah (1,26)	1.800 m ² (0,300) 1.800 m ² (0,300) 150 m ² (0,026) 600 m ² (0,083) Jumlah (0,708)	1.600 m ² (0,160) 550 m ² (0,035) Jumlah (0,196)	9.000 m ² (0,300) 1.750 m ² (0,058) 13.500 m ² (0,450) 600 m ² (0,016) 100 m ² (0,003) 100 m ² (0,003) 200 m ² (0,006) 1.000 m ² (0,030) 1.000 m ² (0,030) 650 m ² (0,021) Jumlah (0,270)	24.000 m ² (0,2000) 3.600 m ² (0,0300) 1.000 m ² (0,0083) 36.000 m ² (0,3000) 1.000 m ² (0,0083) 300 m ² (0,0025) 500 m ² (0,0041) 800 m ² (0,0025) 3.000 m ² (0,0250) 4.000 m ² (0,0320) 300 m ² (0,0025) 150 m ² (0,0012) Jumlah (0,6160)
Sekolah Menengah Pertama Sekolah Menengah Atas Dokter Puskesmas Pembantu								
Rumah Sakit Bersalin Apotik								
Tempat Bermain/Lapangan Olah Raga Masjid Pusat Perbelanjaan Lingkungan Kantor Kelurahan Pos Polisi Kantor Pos Pembantu Pemadam Kebakaran Gedung Sertu Guna Parkir/Kakus Umum Puskesmas								
Lapangan Olah Raga Masjid Ladah lain Pusat Perbelanjaan Kantor Kecamatan Kantor Polisi Kantor Pos Cabang Pemadam Kebakaran Gelangan Remaja Parkir dan Kakus Umum Kantor Telepon Gardu Listrik								
Jumlah Kumulatif (VI + VII)								
Jumlah Kumulatif (VII + VIII)								
Jumlah	350 m ²	2.200 m ²	5.920 m ²	10.240 m ²	34.000 m ²	58.600 m ²	205.000 m ²	889.800 m ²

KETERANGAN : (0,80) = 0,80 m²/orang

CONTOH PERHITUNGAN :

(*) 1. Untuk penduduk Pendukung 250 orang diperlukan :
 - Tempat Bermain (1,00) x 250 = 250 m²
 - Warung (0,40) x 250 = 100 m²

(**) 2. Untuk penduduk Pendukung 1.000 orang diperlukan :

- Tempat Bermain (1,00) x 1.000 = 1.000 m²
 - Warung (0,40) x 1.000 = 400 m²
 - Sekolah Taman Kanak-Kanak (0,80) x 1.000 = 800 m²

Total (2.200 + 1.000 = 3.200 m²)

3.10.3.2. Persentase luas Fasilitas Lingkungan

Berdasarkan Jumlah Penduduk Pendukung dan Daerah Kemudahan terhadap luas daerah perencanaan.

Daerah Kemudahan	Jumlah Penduduk pendukung (orang)								
	250	1.000	1.600	2.500	6.000	10.000	30.000	120.000	
1. Daerah Kemudahan tingkat I : (*)	%	%	%	%	%	%	%	%	
– Maksimum 115 rumah/ha	8,00	12,60	21,70	23,50	32,50	33,60	39,20	43,10	
– Minimum 72 rumah/ha	5,00	7,90	13,30	14,70	20,40	21,90	24,60	26,90	
2. Daerah kemudahan tingkat II :									
– Maksimum 72 rumah/ha	5,00	7,90	13,30	14,70	20,40	21,90	24,60	26,90	
– Minimum 50 rumah/ha	3,50	5,50	9,20	10,20	14,10	14,60	17,00	18,70	
3. Daerah kemudahan tingkat III :									
– Maksimum 50 rumah/ha	3,50	5,50	9,20	10,20	14,10	14,60	17,00	18,70	
– Minimum 27 rumah/ha	1,90	2,90	4,90	5,50	7,60	7,90	9,20	10,10	

(*) CONTOH PENGGUNAAN TABEL :

- | | | | |
|-----------------------------------|--|---|---|
| a. – Untuk kelompok | : 250 orang | b. – Untuk kelompok | : 600 orang |
| – Lokasi | : Daerah Kemudahan tingkat I | – Lokasi | : Daerah Kemudahan Tingkat I |
| – Kepadatan maksimum | : 115 rumah/ha | – Kepadatan maksimum | : 115 rumah/ha |
| – Jumlah jiwa | : 575 orang/ha | – Jumlah jiwa | : 575 orang/ha |
| – Kebutuhan tanah untuk perumahan | : $250/575 \times 10.000 \text{ m}^2 = 4347 \text{ m}^2$ | – Kebutuhan tanah untuk perumahan | : $600/575 \times 10.000 = 10.435 \text{ m}^2$ |
| – Kebutuhan Fasilitas | : $8\% \times 4347 = 350 \text{ m}^2$ | – Interpolasi % luas fasilitas lingkungan | : $8\% + \left(\frac{600 - 250}{1000 - 250} \right) \times (12,6 - 8)\%$
= 10,15% |
| | | – Kebutuhan fasilitas | : $10,15\% \times 10.435 = 1059 \text{ m}^2$ |

BAB IV RUMAH SEDERHANA

4.1. U M U M

- Setiap pembangunan rumah sederhana harus memungkinkan penghuni rumah tersebut dapat hidup dan menjalankan kegiatan sehari-hari yang sehat dan layak.
- Dalam perhitungan besar besaran untuk perencanaan rumah sederhana di buku pedoman ini didasarkan pada rata-rata jumlah anggota keluarga 5 (lima) orang.

4.2. R U M A H

4.2.1. Bangunan Rumah

4.2.1.1. Type Bangunan

Bangunan rumah terdiri dari beberapa type :

- Bangunan rumah tunggal.
Rumah kediaman yang mempunyai persil tersendiri dan bangunan induknya tidak dibangun berimpit dengan batas persil.
- Bangunan rumah gandeng dua.
Rumah kediaman yang mempunyai persil tersendiri dan salah satu dinding bangunan induknya berimpit dengan salah satu dinding bangunan induk tetangganya yang bersama merupakan kesatuan yang terdiri dari 2 rumah.
- Bangunan rumah gandeng banyak.
Rumah-rumah kediaman yang kedua buah dinding bangunan induknya bergandengan sehingga terwujud deretan rumah-rumah yang masing-masing mempunyai persil sendiri.

4.2.1.2. Lebar Muka Rumah

- Lebar minimum muka (minimum frontage)
- | | |
|------------------------|-------|
| – Rumah tunggal | : 6 m |
| – Rumah gandeng dua | : 3 m |
| – Rumah gandeng banyak | : 3 m |

4.2.1.3. Panjang Bangunan

Dalam pembangunan rumah gendeng banyak, maka panjang deretan rumah-rumah tersebut sebanyak-banyaknya 6 rumah dan panjang maksimum 30 m.

4.2.1.4. Pembukaan

a. Pembukaan ke atas.

Dalam daerah bangunan yang rapat sampai batas persil harus disediakan pembukaan ke langit, yang dimaksudkan untuk memberikan penerangan dan pertukaran udara, yang memberikan proyeksi langit sekurang-kurangnya: selebar 1 meter dan luas sekurang-kurangnya 5 m^2 .

b. Pembukaan ke samping.

Semua pembukaan yang dapat dipergunakan untuk langsung melihat ke arah tetangga, harus mempunyai jarak sekurang-kurangnya 1 meter dari batas persil.

4.2.2. Halaman Rumah

4.2.2.1. Jarak Bangunan

Jarak bangunan rumah satu sama lain haruslah didasarkan atas ketentuan:

- bahaya kebakaran,
- ventilasi,
- cahaya matahari,
- sirkulasi manusia di dalam halaman.

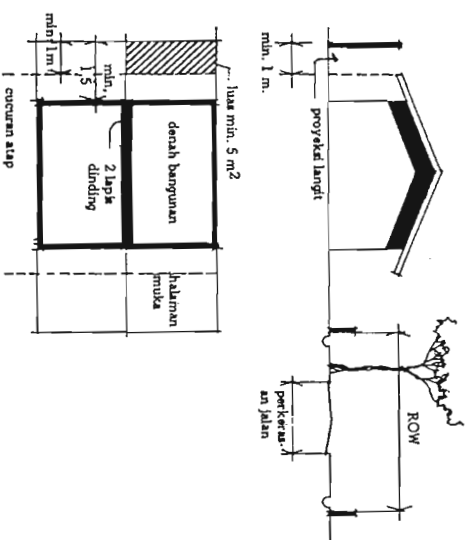
a. Bila bangunan tidak sampai batas persil maka :

- (i) Untuk persil lebih kecil atau sama dengan 90 m^2 .
 - bila dibangun tidak dengan tritis maka jarak bangunan dengan batas persil adalah: minimum 1 m.
 - bila dibangun dengan tritis minimum $1,50 \text{ m}$.
- (ii) Untuk persil lebih besar dari 90 m^2 : Jarak bangunan sampai batas persil sekurang-kurangnya 2 m.

b. Bila dibangun sampai batas persil maka persyaratan dinding pembatas tersebut harus memenuhi persyaratan tahan api

selama minimum 3 jam untuk daerah kepadatan tinggi, 2 jam untuk daerah kepadatan menengah dan terdiri dari dua lapis dinding.

Gambar 11 Jarak Bangunan



4.2.3. Ruang Rumah

4.2.3.1. Kebutuhan Ruang

Rumah kediaman minimum harus terdiri dari:

- a. 1 ruang hunian.
- b. 1 kamar mandi dan kakus.

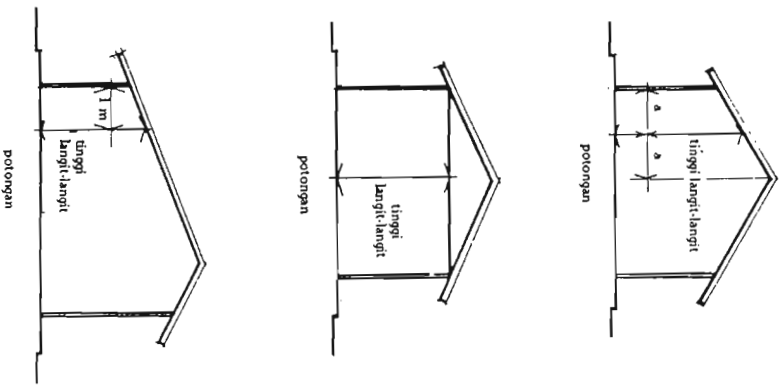
4.2.3.2. Lebar Minimum

No.	Ruang	Lebar netto cm
1.	Ruang tidur	190
2.	Dapur	140
3.	Kamar mandi	90
4.	Kakus	75

4.2.3.3. *Tinggi Minimum*

No	R u a n g	Tinggi netto cm
1.	Ruang tidur	225
2.	D a p u r	225
3.	Kamar mandi – kakus	190

Gambar 12 *Tinggi Minimum Ruang*



4.2.3.4. *Luas Minimum*

a. *Luas Minimum Ruang.*

No.	R u a n g	Luas netto m ² .
1.	Ruang tidur kesatu	9
2.	Ruang tidur kedua/ketiga	6
3.	Kamar mandi + kakus	2
4.	Kamar mandi	1,5
5.	K a k u s	1

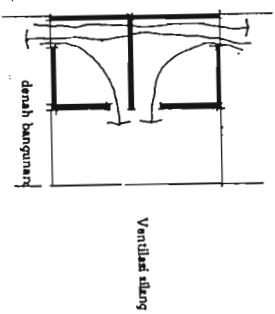
b. Luas minimum rumah sederhana lengkap adalah 36 m².

c. Luas minimum rumah inti sekurang-kurangnya adalah 15 m².

4.2.3.5. *Ventilasi dan Penerangan*

a. Untuk menjamin pembaharuan udara, bersih dalam ruangan rumah, maka harus diadakan ventilasi silang, yang memberi pembaharuan udara yang cukup.

Gambar 13. *Ventilasi*



b. Setiap rumah sederhana harus mempunyai satu atau lebih lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar minimum luasnya 1/10 x luas lantai yang bersangkutan dan minimum separuh daripadanya (1/20 x luas lantai) dapat dibuka.

c. Bilamana penggunaan atau peruntukan suatu bangunan diganti yang mengakibatkan pula penggantian sifat penggunaan-

nya, bangunan yang dimaksudkan harus diubah sedemikian sehingga penerangan dan pembaruan udara, yang sesuai pula dengan penggunaannya atau peruntukannya.

4.2.3.6. *Penetrasi Sinar Matahari*

Untuk kesehatan ruangan, sinar matahari harus dapat masuk ruangan minimum 1 jam sehari, apabila hanya penerangan matahari tak langsung minimum 8 jam/hari.

4.2.4. *Kelengkapan Rumah*

4.2.4.1. *Plambing*

Kecuali yang diatur dalam pedoman ini setiap rumah harus dilengkapi dengan sistim Plambing untuk Air Minum, Pembuangan Air Limbah dan Pembuangan Air Hujan, sesuai dengan buku Pedoman Plambing Indonesia 1974.

4.2.4.2. *Penyediaan Air Minum*

a. Sambungan Halaman dan Sambungan Rumah.

Apabila tersedia sistim Penyediaan Air Minum Kota atau Sistim Penyediaan Air Minum Lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman.

b. Sumur Pantek dan Sumur Gali.

(i) Sumur Pantek.

Sumur Pantek harus dibuat dengan persyaratan sebagai berikut:

- Sekeliling sumur harus terbuat dari lantai rapat air selebar minimum 1,2 m.
- Pipa selubung sumur harus dibuat dari bahan rapat air sampai ke dalam minimum 2 m dari permukaan lantai.
- Sumur pantek harus ditempatkan pada jarak minimum 10 m dari tangki septik dan bidang resapannya, jarak 10 m tersebut masih tergantung pada sifat tanah.

(ii) Sumur Gali.

Sumur gali harus dibuat dengan persyaratan sebagai berikut:

- Sekeliling sumur harus dibuat lantai rapat air selebar

minimum 1,2 m dari dinding sumur.

- Dinding sumur harus dibuat dari konstruksi yang aman, kuat dan rapat air ke atas 80 cm dan ke bawah minimum dua meter dari muka lantai.
- Lubang sumur harus dilengkapi dengan tutup yang dapat dibuka dari bahan yang kuat dan tahan lama.
- Sumur gali harus ditempatkan pada jarak minimum 10 m dari tangki septik dan bidang resapannya jarak 15 m masih tergantung pada sifat tanah.

4.2.4.3. *Pembuangan Air Limbah*

a. Sambungan ke Sistim yang Tersedia.

Apabila tersedia Sistim Pembuangan Air Limbah Kota atau Sistim Air Limbah Lingkungan, maka setiap rumah berhak mendapatkan sambungan.

b. Tangki Septik.

Apabila tidak tersedia Sistim Pembuangan Air Limbah Kota atau Sistim Limbah Lingkungan, tiap rumah harus dilengkapi dengan sebuah tangki septik dengan persyaratan sebagai berikut:

- (i) Luas halaman cukup untuk bidang peresapan.
- (ii) Jarak tangki septik dan bidang peresapannya harus minimum 10 m dari sumur pantek atau sumur gali.
- (iii) Kondisi air tanah sedemikian sehingga bidang resapan harus bisa bekerja secara baik.
- (iv) Volume tangki septik minimum $1,5 \text{ m}^3$.
- (v) Tinggi air dalam tangki minimum 1 m.
- (v) Tangki septik harus dibuat dari bahan rapat air.
- (vi) Tutup tangki septik harus dilengkapi dengan lubang peng-hawaan dan lubang pemeriksa; lubang pemeriksa harus berdiameter 45 cm. Kalau berbentuk persegi, ukuran lubang pemeriksa adalah $45 \times 45 \text{ cm}^2$.
- (vii) Pipa masuk harus terletak pada ketinggian kira-kira 2,5 cm lebih tinggi dari pipa ke luar.

c. Bidang Resapan

- (i) Bidang resapan harus dibuat sesuai dengan daya resap tanah, luas bidang resapan minimum 12 m^2 .

(ii) Tabel luas bidang resapan yang disyaratkan untuk pembuangan air kotor 1.000 liter/hari sesuai dengan daya serap tanah.

Waktu minimum resapan tanah tiap 2,5 cm (menit)	Luas bidang resapan ($m^2 / 1.000$ liter)
1	5
2	7
3	8,5
4	10
5	11
10	15
15	19
20	22
25	24
30	27
40	31
50	35
60	38

(iii) Pada bidang resapan, minimum harus dibuat 2 jalur galian untuk pipa resapan.

Panjang total lubang galian harus minimum 20 m dalam keadaan tanah normal.

Lebar galian minimum 60 cm, dalam galian minimum adalah 45 cm.

Jarak sumbu 2 jalur galian minimum 1,5 m.

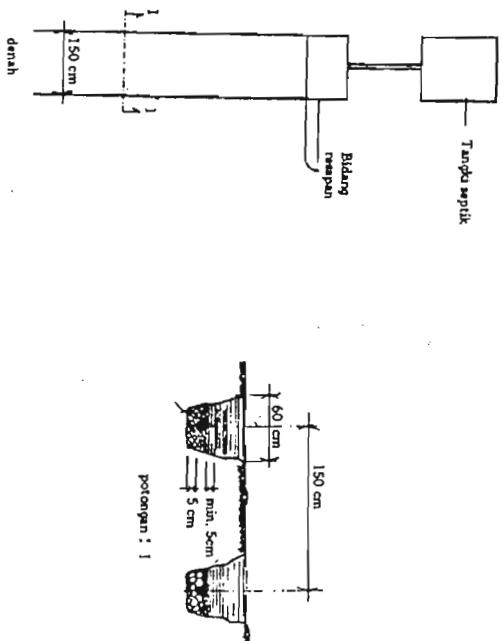
Di bawah pipa resapan harus diberi lapisan dari bahan yang kasar (diameter 1,5 – 5 cm) setebal 5 cm dan di atas pipa resapan ditimbun dengan bahan yang sama minimum 5 cm.

(lihat gambar 14)

d. Kakus

Untuk tiap rumah harus disediakan sebuah kakus sesuai dengan Pedoman Plambing Indonesia 1974.

Gambar 14 Bidang Resapan



4.2.4.4. Pembuangan Air Hujan

a. Sambungan ke Sistem yang Tersedia.

Apabila tersedia sistem Pembuangan Air Hujan Kota atau sistem Pembuangan Air Hujan Lingkungan tiap rumah berhak mendapatkan sambungan.

b. Talang Atap.

Atap rumah diijinkan tanpa talang asalkan cucuran ditampung melalui Konstruksi atau susunan yang mudah untuk penge-ringan.

4.2.4.5. Pembuangan Sampah

a. Kelengkapan

Setiap rumah harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sampah rumah tangga, baik berupa tempat sampah sendiri-sendiri (untuk tiap rumah) atau tempat sampah bersama (untuk beberapa rumah).

b. Penampungan sampah.

Fasilitas penampungan sampah rumah tangga paling kecil berukuran 40 liter untuk tempat sampah sendiri-sendiri. Tempat sampah bersama paling banyak melayani 8 rumah dengan ukuran paling kecil 320 liter. Tempat penampungan sampah rumah tangga sendiri-sendiri ataupun tempat penampungan sampah bersama harus dibuat dari bahan rapat air tertutup dan mudah dikosongkan isinya.

c. Cara penempatan.

Cara penempatan tempat penampungan sampah rumah tangga sendiri-sendiri ataupun tempat penampungan sampah bersama harus sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

4.2.4.6. Listrik

a. U m u m.

Dalam pembangunan perumahan di daerah kemudahan tingkat I dan II maka setiap rumah harus dilengkapi dengan jaringan instalasi listrik di dalam rumah sesuai dengan kebutuhan instalasi listrik yang dimaksud adalah instalasi penerangan dan tenaga.

Dalam pembangunan perumahan di daerah kemudahan tingkat III tidak diharuskan dilengkapi dengan jaringan instalasi listrik dalam rumah, tetapi harus dimungkinkan pemasangannya di kemudian hari tanpa merugikan penghuni/pemakai.

b. Cara Pemasangan Instalasi.

Pemasangan instalasi di dalam rumah harus direncanakan dan dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan dan syarat-syarat yang berlaku :

- (i) Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL).
- (ii) Peraturan yang berlaku di PLN Wilayah setempat.
- (iii) Peraturan-peraturan lain yang masih juga dipakai seperti antara lain AVE, VDE.

c. Pelaksanaan Instalasi.

Pelaksana instalasi adalah instalatir yang mempunyai pas PLN dan berlaku pada tahun takwin terakhir. Instalatir bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan instalasi (mutu bahan dan pengamatan instalasi). PLN melakukan pengujian setelah tiba saatnya listrik dialirkan.

4.3. STRUKTUR, KOMPONEN BANGUNAN DAN BAHAN BANGUNAN

4.3.1.

U m u m

a. Struktur.

Untuk menjamin struktur yang sesuai dan dapat bekerja secara baik haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- (i) Dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya.
- (ii) Cukup terlindung dari korosi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan-kekuatan perusak lain.
- (iii) Dapat bekerja/berfungsi secara baik, minimum 20 tahun. Dipenuhi norma-norma, standar-standar dan peraturan-peraturan yang berlaku.

b. Komponen Bangunan dan Bahan.

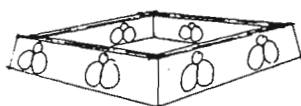
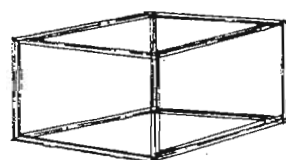
Untuk menjamin keawetan bangunan dan efisiensi pemakaian bahan haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- (i) Penggunaan komponen dan bahan harus sesuai dengan fungsinya.
- (ii) Mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur, minimum 20 tahun untuk susunan struktur bila digunakan menurut sturan-aturan yang berlaku.
- (iii) Memenuhi norma-norma, standar-standar dan peraturan-peraturan yang berlaku.
- (iv) Dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai dengan fungsinya.

4.3.2 Komponen Bangunan dan Bahan

(Lihat tabel 4.3.2.).

4.3.2. Komponen Bangunan dan Bahan

No.	Komponen Bangunan	Jenis Struktur	Persyaratan Umum	Keterangan
1.	Pondasi	<ul style="list-style-type: none"> - Pasangan batu - Tiang - Pelat - Umpak 	<ul style="list-style-type: none"> - Stabil - Dapat mendukung semua beban di atasnya dan semua gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya - Merupakan kesatuan yang tertutup. - Tidak mudah lapuk dan dimakan serangga - Harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku 	 <p style="text-align: center;">Kesatuan yang tertutup</p>
2.	Tiang/Rangka	<ul style="list-style-type: none"> - Tiang dan Rangka - Rangka 	<ul style="list-style-type: none"> - Dapat menahan beban-beban yang harus dipikul dan semua gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya - Harus merupakan kesatuan yang tertutup - Harus bersifat monolit - Cukup keras dan tidak mudah aus - Harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku 	<p style="text-align: center;">tiang</p>  <p style="text-align: center;">Kesatuan yang tertutup</p>

	Komponen Bangunan	Jenis Struktur	Persyaratan Umum	Keterangan
3.	Lantai	<ul style="list-style-type: none"> - Monolit - Susunan Tiap elemen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak mudah aus - Rapat air dan tidak lembab - Mudah dibersihkan dan dicuci - Stabil dan tidak lentur waktu diinjak - Tidak mudah terbakar - Harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku 	
4.	Dinding	<ul style="list-style-type: none"> - Memikul - Tidak memikul 	<ul style="list-style-type: none"> - Untuk dinding pemikul dapat mendukung berat sendiri dan semua beban serta semua gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya - Untuk dinding tidak memikul harus dapat mendukung berat sendiri - Harus bersambung dengan pondasi oleh lapisan rapat air minimal 15 cm di bawah permukaan tanah dan sampai 15 cm di atas lantai - Harus stabil - Bila digunakan sebagai dinding batas antar rumah harus dapat meredam suara secukupnya. 	

No.	Komponen Bangunan	Jenis Struktur	Persyaratan Umum	Keterangan
5.	Langit-langit	<ul style="list-style-type: none"> - Susunan - Tiap elemen 	<ul style="list-style-type: none"> - Seringan mungkin - Sekecil mungkin meluluskan panas - Kaku - Tidak mudah terbakar - Harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku. 	<p>Diagram showing a cross-section of a roof with a ceiling. Arrows labeled 'panas matahari' (sun heat) point towards the ceiling. The ceiling is labeled 'langit-langit'.</p>
6.	Rangka atap	<ul style="list-style-type: none"> - Dengan kuda-kuda - Tanpa kuda-kuda 	<ul style="list-style-type: none"> - Miring atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan sehingga tidak bocor - Untuk setiap type struktur dan bahan yang dipilih harus dipenuhi persyaratan teknis dan mutu dari type struktur dan bahan tersebut. - Harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku 	
7.	- Penutup atap	<ul style="list-style-type: none"> - Susunan - tiap elemen 	<ul style="list-style-type: none"> - Seringan mungkin - Apabila berhubungan langsung dengan ruangan hunian, agar sekecil mungkin meluluskan panas - Tidak tembus air - Harus dapat menanggung berat sendiri, beban-beban berguna dan semua gaya yang bekerja padanya. 	<p>Diagram showing a cross-section of a roof with a covering. Arrows labeled 'panas matahari' (sun heat) point towards the roof covering. The covering is labeled 'penutup atap'.</p>

BAB V. H A R G A

5.1. UMUM

5.1.1. Pengertian.

- Harga yang dimaksud dalam pedoman ini adalah nilai benda & nilai jasa yang dihasilkan dalam rangka pembangunan perumahan sederhana yang dinyatakan dalam rupiah, meliputi :
 - Harga tanah matang
 - Harga bangunan rumah
- Tanah matang adalah seluruh bagian tanah lingkungan perumahan yang direncanakan, yang diatasnya siap untuk dapat didirikan bangunan-bangunan yang direncanakan dan yang telah memiliki prasarana & fasilitas lingkungan.
- Luas bangunan adalah luas yang dihitung berdasarkan denah bangunan.

5.1.2. Harga Tanah Mentah.

Harga tanah mentah adalah seluruh biaya yang meliputi :

- Biaya ganti rugi tanah, tanaman, bangunan
- Biaya operasi, administrasi, honorarium panitia
- Biaya pemohonan hak pengelolaan
- Biaya over head
- Biaya pajak, bunga
- Dan lain-lain

5.1.3. Harga Tanah Matang.

Harga tanah matang adalah seluruh biaya yang meliputi :

- Harga tanah mentah
- Biaya persiapan/peijinan
- Biaya perencanaan/konsultan
- Biaya konstruksi prasarana lingkungan
- Biaya konstruksi fasilitas lingkungan
- Biaya over head perusahaan
- Biaya pajak, bunga modal
- Dan lain-lain

5.1.4. Harga Bangunan Rumah.

Harga bangunan rumah adalah seluruh biaya yang meliputi :

- Biaya persiapan/perijinan
- Biaya perencanaan/konsultan
- Biaya mobilisasi bahan dan peralatan

- Biaya untuk pembangunan rumah, meliputi upah dan bahan untuk komponen bangunan rumah, instalasi di persil dan instalasi pada bangunan rumah.
- Biaya pajak, bunga modal kerja dan overhead perusahaan
- Dan lain-lain

5.2. BATASAN HARGA

5.2.1. Harga Tanah Matang.

Harga tanah matang maksimum yang diijinkan sama dengan harga bangunan rumah. Untuk rumah inti ketentuan ini tidak berlaku.

5.2.2. Harga Bangunan Rumah

Harga bangunan rumah per m² luas lantai tidak boleh melampaui 75% dari standar harga "Rumah Dinas dan Gedung Kantor Pemerintah", yang ditetapkan dengan ketentuan yang berlaku.

/Art.

TEAM PENYUSUN

Buku Pedoman ini disusun oleh Team yang dibentuk sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya No. 073/KPTS/CK/IX/1978 tanggal 2 Oktober 1978 bersama dengan Team Penyusun yang terdiri dari:

1. Ir. Sudarman Kartodimulyo (Direktorat Jendesa Cipta-Karya) — Ketua
2. Ir. J.J. Sri Oeripto (Direktorat Tata Bangunan) — Anggota
3. Ir. Raharjo (Direktorat Teknik Penye-hatan) — Anggota
4. Drs. S.M. Sinambela (Direktorat Perumahan) — Anggota
5. Ir. Ario Rachmadi (Direktorat Perumahan) — Anggota
6. P a r w o t o (Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan) — Anggota
7. Dewi Sudewinahidah, S.H. (Direktorat Tata Kota & Tata Daerah) — Anggota
8. Daly Darmawan, B.P.E. (Direktorat Tata Kota & Tata Daerah) — Anggota
9. Ir. Budi Sugianto (Perusahaan Umum PERUMNAS) — Anggota
10. Ir. Bertram Sihombing (Perusahaan Umum PERUMNAS) — Anggota
11. Muhammad Abid, B.E. (Direktorat Jenderal Cipta Karya) — Anggota
12. Hartadi (Direktorat Jenderal Cipta Karya) — Anggota
13. Ir. Ishak Tobing (Sekretariat Menteri Muda Urusan Perumahan Rakyat). — Anggota