



**MENTARI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 34/PERMEN/M/2006**

**TENTANG**

**PEDOMAN UMUM PENYELENGGARAAN  
KETERPADUAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU) KAWASAN PERUMAHAN**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,**

- Menimbang : a. bahwa penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) perumahan dan permukiman merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan, fasilitas penunjang dan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan dan atau kawasan perumahan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan secara keseluruhan;
- b. bahwa untuk penyediaan rumah layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan perlu didukung dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Penetapan Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan ;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
2. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
4. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
5. Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
6. Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
7. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Daerah dan Pusat;
8. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
10. Peraturan Pemerintah 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
11. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu

12. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas , Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia.
13. Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
14. Peraturan Presiden RI Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah;
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja kementerian Negara Perumahan Rakyat;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/Permen/M/2006 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/Permen/M/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja kementerian Negara Perumahan Rakyat;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08/Permen/M/2006 tentang Pedoman pelaksanaan pemberian stimulan umum perumahan swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui lembaga keuangan Mikro/ lembaga keuangan non bank.

#### **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN UMUM PENYELENGGARAAN KETERPADUAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU) KAWASAN PERUMAHAN**

#### **Pasal 1**

Menetapkan Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan sebagaimana diatur dan dimuat dalam Lampiran Peraturan Menteri ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini

#### **Pasal 2**

Pedoman Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan pedoman yang melengkapi pedoman penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) kawasan perumahan yang ada dan digunakan sebagai acuan bagi para pemangku kepentingan, masyarakat, pembangunan perumahan di Provinsi, Kabupaten, dan Kota.

#### **Pasal 3**

Semua ketentuan tentang Pedoman penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas ( PSU ) Kawasan perumahan dan permukiman yang sudah ada, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini tetap berlaku sampai dengan ditetapkannya ketentuan yang baru.

#### **Pasal 4**

Pembinaan atas pelaksanaan Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan PSU ini dilakukan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat bersama dinas terkait Pemerintah Provinsi, Kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 5

Pengendalian dan hal-hal lain yang belum diatur dalam Peraturan Menteri ini akan diatur lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Pasal 6

- (1) Peraturan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan Menteri ini di sebarluaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada Tanggal 30 November 2006

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

**TTD**

**MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI**

Lampiran I : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat  
Nomor : 34/PERMEN/M?2006  
Tanggal : 30 November 2006  
Tentang : Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR) yang dicanangkan oleh Pemerintah pada Bulan Oktober 2003 sampai saat ini masih diteruskan kebijakannya tapi permasalahan yang dapat menghambat program ini antara lain : (i) terbatasnya pembiayaan perumahan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), (ii) Belum ada mekanisme dengan hasil yang menggembirakan dalam upaya membantu masyarakat berpenghasilan rendah, (iii) bunga KPR perumahan yang diterbitkan oleh Bank masih terlampau tinggi untuk ukuran MBR, (iv) daya beli masyarakat pada saat ini masih rendah, dan (v) birokrasi perijinan masih cukup menyulitkan bagi para pengembang.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, **pasal 2 ayat 1**, bahwa untuk melaksanakan penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi. Demikian pula pada **pasal 18 ayat 1**, bahwa pembangunan pemukiman skala besar, diselenggarakan melalui perencanaan secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap.

Dan dalam penjelasan **pasal 30 ayat 1**, bahwa wujud pembinaan dibidang perumahan dan permukiman tersebut berupa kebijaksanaan, strategi, rencana dan program yang meliputi berbagai aspek diantaranya rumah, prasarana, dan sarana lingkungan.

Berdasarkan penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1992 pasal 1 ayat 5, 6 dan 7 bahwa yang dimaksud dengan **prasarana** meliputi jalan, saluran drainase, air hujan, dan jaringan air minum, sedangkan **sarana** adalah bangunan perniagaan atau perbelanjaan, bangunan pelayanan umum/pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi, olah raga, pemakaman dan pertamanan, sedangkan **utilitas umum** terdiri jaringan listrik, jaringan transportasi, jaringan telephone dan pemadam kebakaran.

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas , Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia dan Peraturan Presiden RI Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia, bahwa Kantor Kementerian Negara Perumahan Rakyat mempunyai tugas (i) Perumusan kebijakan (ii) Koordinasi pelaksanaan kebijakan (iii) Pemantauan Kebijakan (iv) dan Operasionalisasi kebijakan.

*(Alur pikir pelaksanaan tugas dan fungsi kedeputian pengembangan kawasan dapat dilihat pada lampiran 2).*

Penyelenggaraan keterpaduan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) selanjutnya dalam Pedoman Umum ini ditulis PSU, yang pengertiannya adalah upaya untuk melakukan koordinasi dalam keterpaduan PSU guna mendukung penyelenggaraan pengembangan kawasan skala besar dan kawasan khusus serta peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, dalam rangka mewujudkan pembentukan manusia seutuhnya.

Permasalahan PSU di lapangan yang sering terjadi pada kawasan perumahan antara lain : (i) genangan air atau banjir disebabkan penanganan sistem drainase yang tidak terpadu dalam satu daerah tangkapan air, bangunan yang tidak memadai dan tidak terpelihara, (ii) kemacetan lalu lintas disebabkan penanganan jaringan jalan tidak terpadu dengan kawasan sekitarnya, (iii) kekurangan air minum disebabkan oleh penanganannya belum terpadu, sehingga distribusi air minum tidak merata, (iv) rumah sudah terbangun tetapi prasarannya belum terselesaikan, (v) pelaksanaan pembangunan atau pengembang lebih mementingkan persil (*cluster*) sendiri sehingga PSU tidak terpadu antar sistem.

Untuk menghadapi permasalahan di atas diperlukan upaya keterpaduan PSU dalam penyelenggaraan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman.

Pedoman ini dimaksudkan untuk menyiapkan lebih awal agar penyelenggaraan prasarana sarana dan utilitas dapat terpadu dengan langkah-langkah penanganan secara preventif dan kuratif.

## **1.2. Tujuan**

Membantu Pemerintah Kabupaten/Kota, serta para pemangku kepentingan terkait di dalam membangun kawasan perumahan dan permukiman dengan dukungan penyediaan PSU yang terpadu dan memadai antar sistem atau antar kawasan, sehingga terwujud kawasan perumahan dan permukiman yang layak huni.

## **1.3. Ruang Lingkup**

Pedoman umum ini meliputi :

- a) Pola penanganan keterpaduan PSU kawasan perumahan.
- b) Tahapan penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan.
- c) Produk peraturan perundang-undangan, rencana induk kawasan, studi kelayakan, dan standar teknis untuk penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan.

## **1.4. Acuan Normatif**

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman.
- 2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang.
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 5) Undang Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
- 6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- 7) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Daerah dan Pusat.
- 8) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri .
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum.
- 12) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas , Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia.

- 13) Peraturan Presiden RI Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia.
- 14) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08 Tahun 1996 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di daerah.
- 15) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/ Permen/ M/ 2005 Tahun 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
- 16) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

### 1.5. Istilah dan Definisi

- 1) **Rumah** adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
- 2) **Perumahan** adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
- 3) **Kawasan**, adalah kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman
- 4) **Kawasan Perumahan** adalah wilayah dengan fungsi utama sebagai permukiman yang meliputi bangunan, halaman, dan jalan ke luar masuk yang diperlukan untuk tempat tinggal;
- 5) **Prasarana kawasan** adalah kelengkapan dasar fisik kawasan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
- 6) **Sarana kawasan** adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya;
- 7) **Utilitas umum** adalah sarana penunjang untuk pelayanan kawasan, yang membutuhkan pengelolaan berkelanjutan dan profesional agar dapat memberikan pelayanan memadai kepada masyarakat.
- 8) **Kawasan khusus** adalah bagian wilayah dalam propinsi dan/ atau Kabupaten/Kota untuk menyelenggarakan kegiatan dengan fungsi khusus seperti industri, perbatasan, nelayan, pertambangan, pertanian, pariwisata, pelabuhan, cagar budaya, dan rawan bencana.
- 9) **Kawasan Siap Bangun (KASIBA)** adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan skala besar, yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan utama (lokal sekunder) dan jalan lingkungan prasarana dalam lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.
- 10) **Lingkungan Siap Bangun (LISIBA)** adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana kawasan.
- 11) **Keterpaduan** adalah menyatupadukan dan mensinergikan fungsi fungsi dan sumber daya yang ada dalam sistem sehingga dapat dicapai hasil yang optimal dalam upaya pencapaian sasaran dan tujuan yang lebih efisien.
- 12) **Keterpaduan prasarana sarana dan utilitas** adalah upaya untuk menyatupadukan dan mensinergikan perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, dan pengendalian prasarana,

sarana dan utilitas pada kawasan perumahan dan antar kawasan agar dapat berfungsi optimal dan efisien.

- 13) **Penyelenggaraan keterpaduan PSU** adalah tata cara untuk melakukan koordinasi dan keterpaduan dalam rangka pengembangan kawasan perumahan. Penyelenggaraan ini dimulai dari keterpaduan PSU dalam pra perencanaan, keterpaduan PSU dalam perencanaan, keterpaduan PSU dalam pelaksanaan, keterpaduan PSU dalam pengelolaan, dan keterpaduan PSU dalam pengendalian.
- 14) **Ruang Terbuka Hijau** adalah sebidang tanah yang hanya diperuntukan sebagai ruang terbatas untuk fisik bangunan, menunjang bangunan lainnya, juga dapat berfungsi sebagai penyeimbang sirkulasi udara, penetrasi udara, dan pembatas antar kawasan fungsional atau wilayah administrasi tertentu.
- 15) **Mitigasi** adalah upaya yang dilakukan untuk menekan timbulnya dampak bencana, baik secara fisik struktural melalui pembuatan bangunan-bangunan fisik, maupun non fisik-struktural melalui perundang-undangan dan pelatihan.
- 16) **Perencanaan** adalah suatu proses kegiatan untuk menentukan tindakan yang akan dilakukan secara terkoordinasi dan terarah dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan keterpaduan PSU.
- 17) **Investasi adalah** suatu bentuk proses dalam rangka terselenggaranya usaha yang dapat memberikan manfaat dan keuntungan.
- 18) **Pembiayaan** adalah penggunaan uang (dana) untuk sesuatu yang berguna bagi kepentingan umum.
- 19) **Penganggaran** adalah perhitungan banyaknya uang atau dana yang akan dikeluarkan.
- 20) **Studi kelayakan** adalah studi yang melakukan penilaian atau evaluasi dari aspek teknis, keuangan dan ekonomi, serta sosial dan budaya.
- 21) **Pelaksanaan** adalah kegiatan pelaksanaan pembangunan PSU yang dilaksanakan dalam bentuk pengadaan dan kegiatan konstruksi dalam rangka pengadaan keterpaduan PSU kawasan.
- 22) **Operasi** adalah pemanfaatan atau mendayagunakan prasarana, dan sarana yang dibangun untuk menghasilkan pelayanan yang berupa jasa atau barang.
- 23) **Pemeliharaan** adalah usaha mempertahankan prasarana, dan sarana yang dibangun agar dapat tetap berfungsi pada tingkatan pelayanan sesuai tujuan rencana pembangunan prasarana dan sarana tersebut.
- 24) **Pengelolaan** adalah meliputi kegiatan operasi dan pemeliharaan.
- 25) **Pengendalian** adalah pengawasan dan tindak turun tangan yang dilakukan untuk seluruh tahapan pelaksanaan pembangunan PSU;
- 26) **Kelembagaan** adalah badan atau organisasi yang bermaksud melakukan sesuatu usaha.
- 27) **Pemangku kepentingan** adalah semua instansi atau pihak-pihak yang terkait dalam penyelenggaraan Keterpaduan PSU;
- 28) **Peran serta masyarakat** adalah keikutsertaan dan keterlibatan masyarakat secara aktif dalam proses pembangunan PSU secara terpadu;

#### 1.6. Indikator Keberhasilan

Tingkat keberhasilan pelaksanaan keterpaduan prasarana kawasan perumahan ditentukan dengan indikator sebagai berikut:

- 1) Terwujudnya koordinasi/ kerjasama antar pemangku kepentingan dalam setiap tahapan penyelenggaraan keterpaduan prasarana kawasan perumahan.
- 2) Terwujudnya kawasan yang layak huni, dengan dukungan layanan PSU terpadu secara berkelanjutan.
- 3) Berlangsungnya proses investasi dan pembiayaan PSU secara terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan rencana pengembangan kawasan perumahan.

## BAB II

### POLA PENANGANAN KETERPADUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS KAWASAN

Pola penanganan Keterpaduan PSU merupakan acuan didalam penyelenggaraan Keterpaduan PSU yang termuat dalam Pasal 2 (1), Pasal 18 (1), Pasal 30 (1) dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

#### 2.1. Umum

Keterpaduan PSU kawasan mengidentifikasikan kebutuhan layanan yang optimal secara menyeluruh dan menyatukan secara utuh proses pembangunan kawasan perumahan.

Penanganan keterpaduan PSU kawasan melalui:

- a) Pembangunan kawasan perumahan dan permukiman **skala besar** yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang dapat dilaksanakan secara bertahap.
- b) Pembangunan **kawasan khusus**, yaitu pada bagian wilayah dalam propinsi dan/ atau Kabupaten/ Kota untuk menyelenggarakan kegiatan dengan fungsi khusus seperti industri, perbatasan, nelayan, pertambangan, pertanian, pariwisata, pelabuhan, cagar budaya, dan rawan bencana.
- c) **Peningkatan kualitas permukiman** berupa kegiatan pemugaran, perbaikan dan peremajaan dan mitigasi bencana.

*Skema pola penanganan keterpaduan PSU kawasan perumahan dapat dilihat pada lampiran 3.*

#### 2.2. Komponen PSU Kawasan

Komponen PSU kawasan yang diatur untuk keterpaduannya, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel komponen PSU kawasan**

No.	Komponen PSU	Kws skala besar	Kawasan Khusus
<b>I</b>	<b>Prasarana</b>		
1.	Jalan	Jalan lokal sekunder	Jalan lokal sekunder, jalan di atas air
2.	Drainase	Primer dan sekunder	Primer dan sekunder
3.	Air limbah	Terpusat, setempat	Terpusat, setempat
4.	Persampahan	Tempat pengolahan	Komposter, tempat pengolahan



No.	Komponen PSU	Kws skala besar	Kawasan Khusus
		sementara/ akhir, Komposter.	sementara.
5.	Jaringan air minum	Distribusi	Distribusi, terminal air, HU
<b>II</b>	<b>Sarana</b>		
1.	Tempat pendidikan,	TK, SD, SLTP, dan SMU	SD, SLTP
2.	Layanan kesehatan	Klinik, puskesmas, RS C, B, dan A	Klinik, posyandu, puskesmas pembantu, puskesmas.
3.	Layanan perdagangan	Warung, restoran, pujasera, Pasar tradisional, minimarket, pertokoan.	Warung pujasera, Pasar, Tempat pelelangan ikan
4.	Fasos dan fasum	Rumah ibadah, balai pertemuan, kantor.	Rumah ibadah, balai pertemuan.
5.	Tempat olah raga	Gedung, Lapangan olahraga	Lapangan olahraga
6.	Pemakaman	Pemakaman	---
7.	Ruang Terbuka Hijau	Taman	Taman, tempat penjemuran ikan
8.	Terminal	Halte	Dermaga
<b>III</b>	<b>Utilitas umum</b>		
1.	Jaringan listrik	Gardu dan jaringan (PLN), genset	Gardu dan jaringan (PLN), genset
2.	Jaringan telepon	Jaringan (telkom)	Jaringan (telkom)
3.	Jaringan gas	Jaringan (migas)	Jaringan (migas)
4.	Transportasi	Angkutan umum	Angkutan umum
5.	Pemadam kebakaran	Perlengkapan pemadam kebakaran	Perlengkapan pemadam kebakaran

### 2.3. Penanganan Keterpaduan PSU kawasan secara preventif

Penanganan Keterpaduan PSU secara **preventif** dimaksudkan sebagai upaya untuk menyiapkan perumahan melalui penyediaan layanan PSU yang memadai sehingga dapat mencegah timbulnya permasalahan prasarana sarana dan utilitas di kawasan perumahan

yang akan dibangun pada **kawasan skala besar dan kawasan khusus**, sehingga akan tercipta lingkungan kawasan perumahan yang layak huni.

Penanganan Keterpaduan PSU kawasan secara **preventif** diselenggarakan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Penanganan PSU di kawasan perumahan yang baru.
- 2) Upaya keterpaduan preventif dilaksanakan seluruh pemangku kepentingan yang akan membuka kawasan perumahan baru, baik berskala besar (Kasiba, Lisiba dan Lisiba BS) maupun kawasan khusus, dengan fasilitasi pemerintah kabupaten/kota untuk menghindari permasalahan ketidakterpaduan PSU pada saat penghunian dan perkembangannya di masa yang akan datang.
- 3) Keterpaduan secara preventif ini dilakukan secara berkelanjutan mulai sejak saat penentuan lokasi, perencanaan, pelaksanaan, pemeliharaan, pengelolaan, dan pengendalian.
- 4) Penanganan keterpaduan PSU kawasan ini juga dilaksanakan dengan memperhatikan kawasan disekitarnya.
- 5) Penanganan keterpaduan PSU kawasan mengacu pada RTRWK, RP4D, Rencana Rinci Tata Ruang, Rencana Induk Sistem (*masterplan*) Keterpaduan kawasan dan kebijakan strategi pemerintah, serta koordinasi antar instansi terkait. (*tahapannya dapat dilihat pada Bab III.*)

#### **2.4. Penanganan Keterpaduan PSU kawasan secara kuratif**

Penanganan keterpaduan PSU kawasan perumahan secara **kuratif**, dimaksudkan sebagai upaya untuk membantu memecahkan permasalahan prasarana sarana dan utilitas, pada kawasan perumahan yang sudah terbangun, sehingga akan terwujud lingkungan kawasan perumahan yang sehat, dan berwawasan lingkungan.

Penanganan Keterpaduan PSU kawasan secara **kuratif** pada kawasan yang telah terbangun, dengan ketentuan antara lain :

- 1) Keterpaduan PSU secara kuratif ini adalah upaya peningkatan kawasan perumahan dan permukiman yang meliputi pemugaran, perbaikan dan peremajaan serta mitigasi bencana.
- 2) Kriteria penanganan kuratif adalah penanganan permasalahan di kawasan perumahan yang sudah terbangun.
- 3) Keterpaduan PSU secara kuratif dilaksanakan oleh:
  - a) Pemerintah Kabupaten/Kota, yang mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan PSU.
  - b) Pihak lain yang terlibat dalam keterpaduan PSU untuk bersama memecahkan permasalahan adalah instansi Pemerintah Kabupaten/ Kota, pihak swasta (pengembang), pihak masyarakat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Pusat.
  - c) Jika permasalahan ketidakterpaduan PSU, tidak mampu diselesaikan ditingkat pemerintah kabupaten/ kota, maka dapat diselesaikan ditingkat propinsi atau tingkat pusat.
  - d) Bantuan pemecahan permasalahan PSU yang terjadi di kawasan perumahan, oleh pemerintah propinsi maupun pemerintah pusat dapat berupa fasilitasi ataupun pemberian bantuan stimulan PSU.

Pada penanganan keterpaduan PSU secara kuratif, dengan langkah-langkah kegiatan sebagai berikut :

- 1) Dalam rangka penanganan kuratif, yang paling penting adalah identifikasi permasalahan.
- 2) Identifikasi permasalahan atau peta masalah, dilakukan melalui diskusi keterpaduan PSU dengan pemangku kepentingan di pemerintah kabupaten/ kota. Diskusi bisa difasilitasi oleh pemerintah pusat maupun pemerintah propinsi.
- 3) Dari peta masalah, selanjutnya disusun rencana tindak (*action plan*), berisi : permasalahan, peta pelaku dan pembagian tanggung jawab, skenario penataan kawasan dan jadwal kegiatan, skema pembiayaan, perencanaan teknis, penganggaran, dan peningkatan kapasitas kelembagaan, rencana pelaksanaan dan pengelolaan yang diproses dan disepakati oleh pelaku.
- 4) Dari identifikasi permasalahan, dapat dikeluarkan konsep penyelesaiannya, konsep ini dilaksanakan mengikuti seperti pada penanganan secara preventif (butir 2.3), tergantung dari kondisi permasalahan.

*(Pada Lampiran 4 dapat dilihat Penanganan keterpaduan PSU kawasan secara preventif dan kuratif).*

### **BAB III**

#### **TAHAPAN PENYELENGGARAAN KETERPADUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS KAWASAN**

Penyelenggaraan keterpaduan PSU dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi layanan melalui keterpaduan layanan dan penyediaan PSU dalam rangka pengembangan kawasan perumahan. Penyelenggaraan ini dimulai dari keterpaduan PSU dalam pra perencanaan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, dan pengendalian. *(Rincian penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan dapat dilihat pada Lampiran 5 dan 6).*

##### **3.1. Tahapan Pra Perencanaan**

Tahapan pra perencanaan adalah kegiatan yang harus dilaksanakan guna mengantisipasi kondisi di lapangan saat ini dan yang akan datang dengan memperhatikan tahapan sebagai berikut :

- 1) Pembangunan perumahan dan permukiman mengacu pada ketentuan rencana tata ruang wilayah yang ada.
- 2) Lokasi kawasan perumahan harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yaitu berada pada kawasan permukiman dan termasuk dalam Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan Permukiman Daerah (RP4D). Paling tidak kawasan ini dicadangkan untuk areal pengembangan kabupaten/ kota (untuk kawasan baru).
- 3) Dibuatkan Rencana Tata Ruang Rinci kawasan, yang mengatur dan penataan blok pemanfaatan ruang dengan skala 1:1.000 sampai dengan skala 1: 5.000.
- 4) Penyiapan lahan, untuk perencanaan PSU dan keperluan lainnya termasuk dalam tahapan ini adalah mengupayakan penataan ulang lahan terbangun, sehingga cukup dikembangkan sistem PSU yang diperlukan.
- 5) Menyusun rencana induk sistem keterpaduan PSU, berdasarkan rencana induk sektoral yang ada.
- 6) Apabila diperlukan, menyusun studi kelayakan untuk mendukung rencana induk sistem yang ada.
- 7) Pada tahapan pra perencanaan ini harus dilakukan koordinasi antar pemangku kepentingan terkait untuk mengintegrasikan/keterpaduan penyelenggaraan

keterpaduan PSU kawasan perumahan. Hasil dari koordinasi ini adalah rencana tindak (*action plan*), pembagian tanggung jawab, pendanaan (pembiayaan), rencana kerja dan peningkatan kelembagaan.

- 8) Pada tahapan ini produk pengaturan yang dipakai sebagai referensi adalah Undang undang Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang Rinci, Permen/Kepmen, dan standar teknis yang berlaku.

### 3.2. Tahapan Perencanaan

Tahapan perencanaan adalah kegiatan yang harus dilaksanakan sebelum pelaksanaan pekerjaan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan rencana induk yang ada, segera disusun perencanaan teknis Detail Engineering Design (DED) pembangunan kawasan, terdiri dari DED pembangunan rumah (*site plan*), pembangunan PSU.
- 2) Penyusunan paket-paket pekerjaan, berdasarkan kriteria pendanaan, atau berdasarkan kriteria prioritas pembangunan.
- 3) Dalam penyusunan Perencanaan Teknis atau *Detail Engineering Design* (DED) perlu dilengkapi dokumen tender, yang terdiri dari syarat administrasi, syarat teknis, spesifikasi teknis, spesifikasi khusus, perhitungan volume masing-masing paket, perkiraan biaya (*engineering estimate*), dan gambar detail teknis bangunan, dan lain-lain.
- 4) Pada tahap perencanaan ini diperlukan juga koordinasi keterpaduan PSU antar pemangku kepentingan dan kesepakatan yang diketahui bersama. Disamping itu diperlukan keterpaduan perencanaan di lapangan, artinya pembangunan PSU di dalam kawasan harus terintegrasi/ terpadu dengan PSU di luar kawasan.
- 5) Tahapan perencanaan ini dapat diikuti oleh mobilisasi investasi termasuk memasarkan bagian pembangunan kawasan, sesuai dengan karakteristik paket pembangunan perumahan dan komponen PSU yang diperlukan. Pengembangan skema investasi, kompensasi pembiayaan kepada pemilik lahan.
- 6) Pembangunan layanan publik diarahkan pada pembiayaan pemerintah sesuai penetapan status komponen PSU, sedangkan investasi swasta diarahkan sesuai dengan permintaan pasar, dengan memperhatikan keadilan dan keberlanjutan.
- 7) Rujukan yang dipakai dalam tahapan ini mencakup kebijakan umum pembangunan daerah, kebijakan pembangunan kawasan sebagai bagian dari pembangunan Kabupaten/Kota, rencana induk sistem, dan standar teknis yang berlaku.

### 3.3. Tahapan Pelaksanaan

Tahapan pelaksanaan adalah tahapan yang menyangkut pelaksanaan fisik, dan proses pengaturan serta pelibatan seluruh pemangku kepentingan yang terkait dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Koordinasi keterpaduan PSU sebelum pelaksanaan fisik dilapangan.
- 2) Pelaksanaan pekerjaan PSU, mengacu pada rencana induk sistem sektoral serta agar berfungsi PSU kawasan secara terpadu sesuai dengan karakteristik kawasan. Pembangunan PSU terpadu memperhatikan tata air, termasuk ketersediaan air baku, pengendalian banjir, manajemen transportasi dalam skala kabupaten/ kota.
- 3) Koordinasi dengan pemangku kepentingan seawal mungkin jika ada permasalahan dan dilakukan tindak turun tangan.

- 4) Menyusun jadwal yang mengakomodasikan kebutuhan pembangunan PSU terpadu dilapangan, permintaan pembangunan perumahan, ketersediaan dana investasi dari seluruh pemangku kepentingan.
- 5) Membuat laporan rencana dan kinerja pembangunan yang transparan untuk seluruh pemangku kepentingan, untuk menunjang upaya pengembangan pasar permintaan supply perumahan.
- 6) Setelah pelaksanaan fisik PSU selesai dibangun dan dimanfaatkan, harus diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

### **3.4. Tahapan Pengelolaan**

Tahapan Pengelolaan adalah tahapan pekerjaan yang dilakukan untuk mengoperasikan prasarana dan sarana yang telah berfungsi agar berkelanjutan dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Hasil pembangunan PSU perlu dilakukan pemeliharaan rutin dan pemeliharaan besar, agar didapatkan manfaat yang optimal.
- 2) Untuk melakukan pemeliharaan ini diperlukan koordinasi keterpaduan pemeliharaan PSU, antar instansi terkait.
- 3) Perlu dibentuk badan atau lembaga pengelola PSU.
- 4) Lembaga pengelola, mengkoordinasikan/ memadukan kegiatan pengelolaan PSU kawasan, agar berfungsi sebagai mana yang diharapkan dalam perencanaan.

### **3.5. Tahapan Pengendalian**

Tahapan Pengendalian adalah kegiatan pengawasan dan tindak turun tangan yang dilakukan sejak dari perencanaan sampai dengan pengelolaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengendalian pelaksanaan keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman harus didasarkan kepada tertib administrasi dan tertib pembangunan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 2) Pengendalian pelaksanaan keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Pengendalian dimaksudkan untuk memperoleh hasil tepat biaya , mutu, dan waktu.

### **3.6. Peran Pemangku Kepentingan**

Pembangunan serta pengelolaan kawasan perumahan akan melibatkan berbagai pemangku kepentingan, sesuai dengan kepentingan dan kompetensinya.

Masyarakat selaku pemilik lahan perlu diperankan sebagai pelaku aktif pengembangan kawasan termasuk penyediaan dan pengelolaan PSU sehingga dapat memperoleh manfaat dari pengembangan dan penyelenggaraan keterpaduan PSU Kawasan perumahan dan permukiman.

Peluang investasi penyelenggaraan PSU secara terpadu dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada swasta, untuk berinvestasi dalam pembangunan keterpaduan PSU dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Fasilitator penyelenggara kawasan perumahan skala besar maupun kawasan khusus, adalah Pemerintah Kabupaten/ kota, yang memberikan partisipasi serta peluang investasi kepada swasta, masyarakat, dan pemangku kepentingan, dengan menerapkan prinsip *good governance*.

- 2) Peran aktif seluruh pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan pembangunan keterpaduan PSU diberikan seluas-luasnya sejak dari tahap perencanaan sampai dengan tahap pengelolaan.
- 3) Peran pemangku kepentingan dapat dilaksanakan baik melalui perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga koperasi ataupun usaha swasta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3.7 Produk Pengaturan.

Bagi penyelenggara keterpaduan PSU dan pemangku kepentingan, perlu mengacu pada produk-produk pengaturan sebagai berikut :

#### a. Rencana Induk Kawasan

- 1) Rencana induk sistem terpadu atau *Master plan* PSU kawasan, adalah rencana menyeluruh penanganan sistem prasarana sarana dan utilitas pada suatu kawasan, dalam jangka waktu tertentu.
- 2) Rencana induk sistem kawasan biasanya disusun untuk kawasan yang pertumbuhannya sangat cepat dan dalam satuan luas daerah yang cukup besar. Sedangkan outline plan kawasan untuk kawasan yang pertumbuhannya normal dan satuan luas daerah tidak terlampaui luas (<200 ha).
- 3) Kegiatan rencana induk ini, mengawali penyusunan studi kelayakan dan perencanaan teknis, untuk mendapatkan data dan informasi mengenai sistem ke-PSU-an di seluruh kawasan perumahan. Manfaat rencana induk antara lain :
  - a) Untuk menentukan pendekatan dan prioritas penanganan pembangunan.
  - b) Untuk pedoman penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan
  - c) Untuk menentukan arah dan prioritas pengembangan.
  - d) Untuk menentukan perkiraan dimensi saluran, sehingga dapat dilakukan estimasi, jika memotong jalan yang dibangun.
  - e) Untuk memperkirakan volume pekerjaan dalam pengembangan suatu areal kawasan.
  - f) Untuk acuan teknis dalam rangka pembangunan sistem PSU kawasan.
  - g) Dalam rencana induk ditentukan daerah mana yang perlu direklamasi atau tidak perlu dilakukan pengurugan, misalnya lokasi kolam retensi, tinggi muka air banjir (*peil banjir*)
- 4) Pemerintah kabupaten kota, adalah merupakan instansi yang paling bertanggung jawab dalam penyusunan rencana induk PSU ini.
- 5) Untuk menyusun rencana induk ini diperlukan data hujan, data hidrologi, data land use, data hidraulika, data geologi, data topografi, data demografi, jumlah dan karakteristik penduduk, data sosial ekonomi kawasan terhadap kota - wilayahnya.
- 6) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 02-2406-1991 dan Pt T-15-2002-C

#### b. Studi Kelayakan

- 1) Studi **kelayakan investasi** kawasan adalah studi untuk melengkapi penyusunan rencana induk, dimana studi kelayakan ini bertujuan untuk mendeskripsikan, menghitung dan menganalisis serta menentukan kelayakan dari perencanaan investasi pembangunan kawasan. Studi kelayakan investasi kawasan minimal perlu

berisi analisis dari 4 (empat) aspek antara lain aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial dan aspek ekonomis.

- a) Kelayakan **aspek pasar** bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran, pada permintaan dan kapasitas penduduk di rencana pembangunan kawasan pada kepemilikan unit rumah, serta melakukan analisis perbandingan dengan kemampuan penyediaan kawasan.
  - b) Kelayakan **aspek teknis** bertujuan untuk mendeskripsikan, menghitung dan menentukan keseluruhan kebutuhan teknis dari tahap perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan investasi kawasan.
  - c) Kelayakan **aspek finansial** bertujuan untuk menilai kelayakan finansial perencanaan investasi kawasan menggunakan instrumen-instrumen kelayakan investasi, dengan menggunakan penetapan-penetapan harga jual pasar. Instrumen-instrumen kelayakan finansial yang digunakan setidaknya harus mencakup : Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PP).
  - d) Kelayakan **aspek ekonomi** bertujuan untuk menilai kelayakan ekonomi perencanaan investasi kawasan menggunakan instrumen-instrumen kelayakan investasi, dengan menggunakan penetapan-penetapan harga nilai ekonomis. Kajian ini setidaknya mampu menjelaskan dan menghitung faktor-faktor berikut :  
(i) kontribusi dari dampak pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas terhadap pemasukan daerah; (ii) menganalisa manfaat pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diterima oleh masyarakat sekitar; (iii) menganalisa daya serap pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas terhadap pemanfaatan bahan baku lokal; (iv) kontribusi dampak pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas terhadap perluasan kesempatan kerja dan pertumbuhan ekonomi lokal.
  - e) Baik kelayakan aspek ekonomi dan kelayakan aspek finansial keduanya diikuti dengan analisa sensitifitas sehingga dapat diprediksi kemungkinan perubahan iklim dan kondisi serta dapat meminimalisasi resiko dalam pembangunan kawasan.
- 2) Studi **kelayakan lingkungan**, sudah tertuang dalam aturan untuk melakukan studi amdal oleh Kementerian Negara Lingkungan Hidup. Apakah kawasan itu perlu dilakukan analisa lingkungan, atau cukup dilakukan upaya perbaikan lingkungan untuk menghadapi dampak yang terjadi, berdasarkan laporan monitoring kajian lingkungan. Dengan pembangunan kawasan ini, lingkungan yang baru harus lebih baik lingkungannya dari sebelumnya, tanpa merusak rona lingkungan awal.
  - 3) Studi **kelayakan sosial**, dinilai berdasarkan potensi penerimaan masyarakat terhadap pembangunan kawasan, apakah bermanfaat untuk lingkungan disekitar kawasan atau tidak, apabila tidak, maka diperlukan upaya agar masyarakat dapat dengan senang hati menerimanya. Pada saat ini, sebagian besar lingkungan atau kawasan perumahan, dibangun terisolir dengan kawasan lain, sehingga menyebabkan kecemburuan sosial yang kurang baik.
  - 4) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai AB-K/RE-SK/TC/001/98

#### c. Standar Teknis

Dalam penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan standar teknis yang digunakan yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) dan pedoman teknis meliputi :

## **1) Prasarana Jalan.**

- a) Salah satu prasarana penting yang harus disediakan secara baik dan terpadu adalah prasarana jalan, khususnya jalan di kawasan perumahan yang juga merupakan bagian penting dari suatu kota dalam Sistem Jaringan Jalan Sekunder.
- b) Jaringan jalan di kawasan perumahan menurut fungsinya adalah jalan lokal dan jalan lingkungan dalam system jaringan jalan sekunder.
- c) Jaringan jalan pada kawasan perumahan dibagi ke dalam 5 bagian yaitu, jalan lokal sekunder I, Jalan lokal sekunder II, Jalan lokal sekunder III, Jalan Lingkungan I, dan jalan lingkungan II.
- d) Wewenang penyelenggaraan jalan pada kawasan perumahan ini adalah Pemerintah Kabupaten Kota yang dilaksanakan oleh Bupati/ Walikota, karena system jaringan jalan tersebut merupakan bagian dalam system jaringan jalan sekunder. Dalam hal pemerintah kabupaten/ kota belum mampu membiayai pembangunan jalan yang menjadi tanggung jawabnya secara keseluruhan, maka pemerintah kabupaten/ kota dapat minta bantuan Kantor Menpera, berupa stimulan melalui program pengembangan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun serta kawasan khusus.
- e) Didalam standar teknis penanganan jalan kawasan perumahan dijelaskan bagaimana cara membangun jalan-jalan tersebut, prototipe konstruksi jalan, parameter perencanaan, perencanaan dimensi minimal ideal jalan kawasan, termasuk saluran drainase yang berfungsi untuk mengeringkan jalan.
- f) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 03-2853-1995, SNI 03-2446-1991, SNI 03.6967-2003

## **2) Prasarana Drainase.**

- a) Dalam pembangunan kawasan perumahan aspek yang paling penting adalah tersedianya prasarana drainase kawasan yang mampu menjamin kawasan tersebut tidak tergenang air pada waktu musim hujan.
- b) Saluran drainase kawasan perumahan harus terintegrasi dengan system drainase di luar kawasan atau system drainase perkotaan perdesaan. Maksudnya adalah bahwa saluran drainase kawasan perumahan dialirkan ke luar kawasan pada saluran induk yang akan mengalirkan air ke laut/ sungai/ danau.
- c) Disamping itu untuk kepentingan kawasan perumahan yang lebih luas dalam upaya mengurangi genangan air, khususnya di daerah bekas rawa-rawa perlu disediakan kolam retensi yang berfungsi menyimpan dan meresapkan air ke dalam tanah. Pembuatan kolam retensi dan sumur resapan dapat dilihat pada standar teknis yang ada.
- d) Di dalam standar teknis penyediaan prasarana drainase, disamping dijelaskan persyaratan umum dan teknis, secara rinci dijelaskan cara pengumpulan data, analisis kerusakan dan kerugian akibat banjir, analisis konservasi, pengembangan sistem drainase, dan pengembangan kelembagaan.
- e) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 06-2409-2002 dan SNI 03-2453-2002.



### 3) Prasarana Air Minum

- a) Setiap kawasan perumahan harus dilengkapi dengan sarana air minum yang memenuhi kebutuhan minimal bagi penghuni sesuai dengan kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah.
- b) Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan/ swasta, atau dapat pula menyediakan sendiri/komunal melalui sumur gali, pantek sesuai persyaratan teknis yang berlaku.
- c) Penanganan air minum dikawasan perumahan meliputi :
  - 1) Pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku.
  - 2) Pembuatan sumur dalam, untuk keperluan persil (*cluster*). Diperlukan pengelolaan, pembagian tugas dan kewajiban oleh unit pengelola. Lokasi bisa saja di dekat komplek perumahan atau diluar komplek perumahan. Pengembangan dari system ini terjadi dengan cara pengelola kawasan menyediakan instalasi pengolahan air minum dengan dilengkapi boster pump, sehingga warga tinggal memanfaatkannya.
  - 3) Penyambungan pipa air minum ke jaringan pipa air minum skala perkotaan yang ada.
- d) Perhitungan volume air minum minimal untuk kebutuhan rumah tangga adalah 60 liter/ orang/ hari.
- e) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai AB-K/RE-RT/TC/026/98 dan AB-K/OP/ST/004/98

### 4) Prasarana Pengelolaan Air Limbah

Pada standar teknis penyediaan sistem penanganan air limbah untuk kawasan berisi antara lain :

- a) Penjelasan umum, meliputi pengertian penanganan air limbah, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemilihan sistem pengolahan air limbah, dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan sisten jaringan (perpipaan).
- b) Persyaratan teknis meliputi langkah pengembangan, sistem setempat, sistem terpusat, dan pembagian tugas dan wewenang dan keterkaitannya dengan sistem perkotaan.
- c) Pemilihan sistem penanganan air limbah, perencanaan sistem air limbah setempat, dan perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.
- d) Keterpaduan dalam pengembangan dan pengelolaan.
- e) Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 03-2398-2002, PTT-19-2000-C dan PTS -09-2000-C

### 5) Prasarana Pengelolaan Persampahan

- a) Kawasan perumahan yang sehat dan bersih adalah kawasan perumahan yang dilengkapi dengan system pengelolaan sampah yang memadai, yaitu system pengelolaan yang aman, nyaman dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b) Standar teknis pengelolaan persampahan berisi tentang :

- 1) Ketentuan umum yang terdiri dari persyaratan umum, persyaratan teknis dan pembagian tugas dan wewenang pembangunan dan pengelolaan sistem persampahan.
- 2) Pengelolaan sampah pada kawasan perumahan, meliputi penentuan timbulan dan densitas dan komposisi sampah, prediksi beban timbulan sampah, pengelolaan sampah tingkat kawasan, dan teknik operasional pengelolaan sampah pada kawasan perumahan. Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 19-3964-1994 dan SNI 03-3242-1994 dan SNI 19-3983-1995
- 3) Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan komposter komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.
- 4) Pembuangan sisa pengolahan sampah pada tempat pemrosesan akhir (TPA). Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai PTS 06-2000-C dan PTS 07-2000-C

#### 6) Prasarana Jaringan Listrik

- a) Sebelum membuka lahan baru untuk perumahan, pihak Pemerintah kabupaten/kota atau badan pengelola kawasan perumahan perlu berkoordinasi dengan pihak PLN cabang yang menangani PLN di kawasan yang bersangkutan.
- b) Berbagai permasalahan yang sering timbul dalam pengalokasian daya ini adalah karena terlambatnya informasi yang disampaikan oleh Pemerintah daerah atau badan pengelola ke pihak PLN.
- c) Selanjutnya koordinasi yang perlu dilakukan adalah pembangunan gardu induk. Apabila sudah diprogramkan oleh PLN, pihak Pemda atau badan pengelola tinggal menyambung ke para konsumen.
- d) Untuk kawasan perumahan dan permukiman yang kurang pasokan daya listrik dari PLN atau belum ada jaringan listrik dari PLN perlu dicari alternatif lainnya.
- e) Standar teknis bidang kelistrikan antara lain : sesuai SNI 04-0225-2000

#### 7) Ruang Terbuka Hijau (RTH)

- a) Kawasan Perumahan perlu menyediakan ruang terbuka hijau yang bermanfaat untuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan.
- b) Ruang terbuka hijau, bermanfaat **tidak langsung** seperti perlindungan tata air, dan konservasi hayati atau keaneka-ragaman hayati, dan bermanfaat **langsung** seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) dan mendapatkan bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga), tempat wisata (bermain) serta bangunan umum yang bersifat terbatas (WC umum, pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dan lain-lain).
- c) Persyaratan ruang terbuka hijau didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk.
- d) Untuk persyaratan luas wilayah, ditentukan bahwa ruang terbuka hijau publik (milik pemerintah dan terbuka untuk umum) dan privat (perorangan) paling sedikit 10 (sepuluh) persen dari seluruh luas wilayah kawasan perumahan, atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e) Untuk persyaratan jumlah penduduk, ditentukan luas per kapita dalam m<sup>2</sup>. Misalnya jumlah penduduk 250 jiwa sampai dengan 480.000 jiwa, diperlukan RTH sebesar 1 m<sup>2</sup> sampai dengan 0,3 m<sup>2</sup> per kapita.

- f) Bentuk tipologi ruang terbuka hijau berupa ruang terbuka hijau taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau, jalur hijau sempadan sungai, jalur hijau sempadan rel kereta api, jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman, dan RTH pekarangan.
- g) Kriteria penyediaan ruang terbuka hijau adalah pemilihan vegetasi, ketentuan penanaman, dan pemeliharaan ruang terbuka hijau.
- h) Ruang terbuka hijau perlu dilakukan pengelolaan secara rutin oleh Pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH ini diperlukan peran serta masyarakat, swasta, dan organisasi non pemerintah.
- i) Standar teknis bidang RTH antara lain : sesuai 009/T/BT/1995

### 3.8. Pembiayaan dan peluang investasi

- 1) Dalam penyelenggaraan kegiatan investasi pembangunan PSU kawasan perumahan, maka partisipasi modal masyarakat dan swasta sangat dibutuhkan.
- 2) Partisipasi perlu **dipertimbangkan** dengan alasan sebagai berikut : (i) terbatasnya dana dan teknologi (ii) pergeseran tanggung jawab dari pemerintah kepada swasta dan masyarakat (iii) Motivasi swasta dan masyarakat mendorong lembaga menjadi lebih efisien, transparan dan kompetitif (iv) kondisi *capacity building* swasta dan masyarakat.
- 3) **Kriteria** yang digunakan dalam rangka menunjang keberhasilan partisipasi swasta dan masyarakat : (i) untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah (ii) masalah lingkungan sesuai standar global (iii) iklim investasi yang kondusif ( kredibilitas pemerintah, komitmen, stabilitas politik dan kesiapan lembaga pengelola (iv) kelayaan investasi yang memadai dan terjamin.
- 4) Tingkat keterlibatan swasta dalam pembangunan PSU bervariasi, yaitu (i) untuk penyediaan pembiayaan (ii) dan kombinasi pembiayaan serta operasionalisasi.
- 5) Pihak -pihak yang dapat ikut berpartisipasi dalam pembangunan PSU diantaranya, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel Partisipasi Swasta Dan Masyarakat Dalam Investasi**

Swasta/ masyarakat	Peranan investasi	Imbal hasil (reward)
PLN/swasta	Pembiayaan pembangunan jar. listrik	Hak rekening listrik
PDAM/swasta	Pembiayaan pembangunan air minum	Hak rekening air minum
PT Telkom / swasta	Pembiayaan pembangunan jar. telkom	Hak rekening telkom
Pengembang	Harga material/upah yang murah	Hak sebagai pengembang pembangunan kawasan.
Badan Pengelola sampah/air	Harga/biaya yang murah	Hak lembaga pengelola satu2nya

limbah.		
Bank	Penjamin pembayaran kredit	Hak eksklusif sebagai bank satu2nya
Masyarakat	Membeli unit rumah	Hak untuk memperoleh skim pembayaran

### 3.9. Pembinaan Penyelenggaraan

Dalam penyelenggaraan keterpaduan PSU perlu dilakukan pembinaan Sumber Daya Manusia (SDM) aparat, pemangku kepentingan, serta masyarakat untuk peningkatan penyelenggaraan dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Pemerintah memfasilitasi penyelenggarakan pembinaan dalam bidang keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan oleh pemangku kepentingan sesuai dengan kepentingan dan kompetensinya.
- 2) Dalam fungsinya sebagai fasilitator, pemerintah dapat melakukan :
  - a) fasilitasi penyelesaian masalah yang timbul baik dalam kawasan maupun antar kawasan perumahan dan permukiman.
  - b) Memberikan bantuan teknis, pembinaan teknis dan pendampingan teknis.
  - c) sosialisasi produk pengaturan bidang keterpaduan PSU kawasan.
  - d) Memberikan bantuan stimulan PSU dalam mendorong percepatan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman.

## BAB IV

### PENUTUP

Dengan adanya Pedoman umum penyelenggaraan keterpaduan PSU ini dapat membantu Pemerintah Daerah, masyarakat, serta pemangku kepentingan dalam pembangunan PSU kawasan perumahan dan permukiman.

Di dalam penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan di samping mengacu pada pedoman ini juga memperhatikan peraturan perundangan, standar teknis yang berlaku.

Apabila hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman yang belum diatur dalam pedoman ini dapat mengacu pada ketentuan lainnya yang berlaku.