



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5 TAHUN 1990
TENTANG
PEREMAJAAN PEMUKIMAN KUMUH YANG BERADA DI ATAS TANAH NEGARA**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka mempercepat peningkatan mutu kehidupan masyarakat terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang bertempat tinggal di kawasan pemukiman kumuh yang berada di atas tanah Negara, perlu dilaksanakan peremajaan pemukiman kumuh;
 - b. bahwa untuk mempercepat pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh tersebut, perlu didorong keikutsertaan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Yayasan dan Perusahaan Swasta serta masyarakat luas;
 - c. bahwa penggunaan peremajaan pemukiman tersebut perlu dilakukan secara terkoordinasi oleh instansi-instansi yang terkait;
 - d. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut dipandang perlu untuk mengeluarkan Instruksi Presiden;
- Mengingat** :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
 4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
 5. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kesejahteraan Sosial (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3039);
 6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);
 7. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Tingkat I (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 10);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2586) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3208);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3338);
 11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
(Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan
Lembaran Negara Nomor 3372);

MENGINSTRUKSIKAN :

- Kepada : 1. Menteri Negara Perumahan Rakyat;
2. Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan
Perencanaan Pembangunan Nasional;
3. Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup;
4. Menteri Dalam Negeri;
5. Menteri Pekerjaan Umum;
6. Menteri Sosial;
7. Menteri Keuangan;
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional;
9. Para Gubernur Kepala Daerah Tingkat I;
10. Para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II;
- Untuk : Melaksanakan peremajaan pemukiman kumuh di daerah perkotaan
terutama yang berada di atas tanah Negara di seluruh Indonesia, sesuai
dengan pedoman sebagaimana tercantum dalam Lampiran Instruksi
Presiden ini.

Instruksi Presiden ini mulai berlaku pada tanggal dikeluarkan.

Dikeluarkan di Jakarta
pada tanggal 6 September 1990
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd.
SOEHARTO

**PEDOMAN PELAKSANAAN PEREMAJAAN PEMUKIMAN KUMUH
DI ATAS TANAH NEGARA**

Pasal 1

Yang dimaksud dengan Peremajaan Pemukiman Kumuh adalah pembongkaran sebagian atau seluruh pemukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah Negara dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana di atas fasilitas lingkungan rumah susun serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan.

Pasal 2

Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat penghuni pemukiman kumuh terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan pemukiman yang sehat dan teratur;
- b. mewujudkan kawasan kota yang ditata secara lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota yang bersangkutan;
- c. mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan rumah susun, meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan pemukiman yang diperlukan serta mengurangi kesenjangan kesejahteraan penghuni dari berbagai kawasan di daerah perkotaan.

Pasal 3

- (1) Penghuni lingkungan yang diremajakan ditampung kembali di rumah susun hasil peremajaan atau di lokasi lain yang berdekatan dengan lokasi peremajaan, baik dengan cara memiliki yang didukung dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah maupun cara menyewa.
- (2) Selama proses pembangunan rumah susun, Developer menyediakan rumah penampungan sementara bagi penghuni pemukiman kumuh sepanjang diperlukan.

Pasal 4

- (1) Dalam menetapkan lokasi pemukiman kumuh yang akan diremajakan, disamping harus sesuai dengan Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTK), perlu ada pendekatan kepada masyarakat setempat agar masyarakat berperan secara aktif dalam proses peremajaan tersebut.
- (2) Peremajaan pemukiman kumuh dilakukan dengan menerapkan sistem subsidi saling antara pembangunan rumah susun dengan areal komersial yang berada di kawasan yang diremajakan.
- (3) Biaya yang dikeluarkan oleh developer untuk pengosongan pemukiman kumuh, penampungan sementara para penghuni pemukiman kumuh, pembangunan rumah susun lengkap dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya, pemindahan penghunian ke rumah susun dan tingkat keuntungan yang wajar, memperoleh imbalan berupa areal komersial yang senilai.

Pasal 5

- (1) Rumah susun yang dibangun di lokasi peremajaan berikut tanahnya menjadi milik negara.
- (2) Menteri Keuangan menyerahkan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Perusahaan Umum (PERUM) PERUMNAS.

Pasal 6

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat disewakan atau dijual oleh Perusahaan Umum (PERUM) PERUMNAS.
- (2) Harga sewa satuan rumah susun ditetapkan dengan memperhatikan besarnya biaya operasi dan pemeliharaan rumah susun.

- (3) Harga jual satuan rumah susun ditetapkan dengan memperhatikan kemampuan penghasilan penghuni pemukiman kumuh.

Pasal 7

Sumber pembiayaan untuk pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh dengan pola ini disediakan dari :

- a. Badan Usaha Milik Negara, khususnya Perusahaan Umum (PERUM) PERUMNAS;
- b. Yayasan, khususnya Yayasan Dana Bhakti Kesejahteraan Sosial;
- c. Developer Swasta.

Pasal 8

Ratio atas lahan rumah susun dan areal komersial serta banyaknya satuan rumah susun yang dibangun ditetapkan oleh Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II dengan persetujuan Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, dan khusus untuk DKI Jakarta ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 9

Peremajaan pemukiman kumuh di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditetapkan sebagai proyek percontohan untuk dapat dikembangkan di kota-kota lain.

Pasal 10

- (1) Menteri Negara Perumahan Rakyat mengkoordinasikan unsur-unsur yang terkait dalam pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh serta memonitor tahap pelaksanaan dan purna pelaksanaan pembangunan.
- (2) Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional mengkoordinasikan program peremajaan pemukiman kumuh ini dengan program-program lain yang berkaitan dengan program peremajaan pemukiman kumuh.
- (3) Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup memberikan bimbingan dalam upaya peningkatan kualitas lingkungan pemukiman dari kawasan yang diremajakan.
- (4) Menteri Dalam Negeri memberikan pembinaan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II dalam penyiapan program dan pengaturan peremajaan lingkungan pemukiman kumuh di daerahnya masing-masing serta menginstruksikan kepada Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II untuk melakukan inventarisasi pemukiman-pemukiman kumuh yang ada di setiap kota, menyusun usulan proyek dari rencana peremajaan masing-masing kawasan pemukiman kumuh, mencari developer baik Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Yayasan-yayasan maupun perusahaan swasta yang berminat untuk meremajakan serta menetapkan persyaratan-persyaratan hubungan kerjasama antara Pemerintah Daerah yang bersangkutan dengan developer yang berminat.
- (5) Menteri Pekerjaan Umum :
 - a. memberikan bimbingan dan bantuan atas pembangunan prasarana bidang pekerjaan umum;
 - b. mengatur persyaratan teknis pembangunan rumah susun;
 - c. menetapkan harga sewa dan harga jual satuan rumah susun.
- (6) Menteri Sosial memberikan penyuluhan kepada masyarakat pemukiman kumuh yang akan diremajakan, membina peningkatan kesejahteraannya serta mengarahkan penggunaan sebagian dana dari Yayasan Dana Bhakti Kesejahteraan Sosial untuk mendukung pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh ini.
- (7) Menteri Keuangan memberikan bimbingan dan pengaturan atas sumber dana untuk pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang dibangun oleh Perusahaan Umum (PERUM) PERUMNAS dan pemanfaatan dari hasil penjualan dan penyewaan rumah susun yang dikelola oleh Perusahaan Umum (PERUM) PERUMNAS.
- (8) Kepala Badan Pertahanan Nasional menyelenggarakan pemberian hak atas tanah dalam likasi yang diremajakan termasuk hak atas tanah areal komersial.
- (9) Para Gubernur Kepala Daerah Tingkat I bertanggung jawab atas pengawasan pelaksanaan peremajaan pemukiman kumuh di Daerah Tingkat II.
- (10) Khusus Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta bertanggung jawab atas :
 - a. penetapan lokasi peremajaan pemukiman kumuh sesuai dengan Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Umum Tata Ruang Kota;
 - b. pengaturan peremajaan pemukiman kumuh di wilayah DKI Jakarta;

- c. pemberian kemudahan dalam proses perizinan, bantuan pengadaan prasarana, fasilitas lingkungan dan pemindahan penghuni;
 - d. pengawasan mutu bangunan rumah susun beserta prasarana dan fasilitas lingkungan.
- (11) Para Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II bertanggung jawab atas :
- a. penetapan lokasi peremajaan pemukiman kumuh sesuai pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Umum Tata Ruang Kota;
 - b. pengaturan peremajaan pemukiman kumuh di Daerah Tingkat II yang bersangkutan;
 - c. pemberian kemudahan dalam proses perizinan, bantuan pengadaan prasarana, fasilitas lingkungan dan pemindahan penghuni;
 - d. pengawasan mutu bangunan rumah susun beserta prasarana dan fasilitas lingkungan.

Pasal 11

Hal-hal yang belum diatur dalam Pedoman ini akan diatur lebih lanjut secara bersama-sama atau sendiri-sendiri oleh Menteri-Menteri/Kepala Lembaga yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya serta tanggung jawab masing-masing dengan koordinasi yang sebaik-baiknya.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd.
SOEHARTO