



ꦒꦸꦧꦺꦤꦸꦫꦧꦭ

GUBERNUR BALI

Yth. Bupati/Walikota se-Bali

di -

Tempat

SURAT EDARAN GUBERNUR BALI

NOMOR: 1 TAHUN 2025

TENTANG DESAIN PROTOTIPE/PURWARUPA RUMAH SEDERHANA DI PROVINSI BALI

1. Umum:

- a. Bahwa dalam rangka mewujudkan Misi Asta Cita Bapak Presiden RI, untuk ketersediaan rumah murah dan sanitasi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemerintah telah menetapkan program kerja untuk membangun 3 (tiga) juta rumah setiap tahun;
- b. Bahwa Pemerintah Provinsi Bali dan Kabupaten/Kota se-Bali berkomitmen mendukung program tersebut, dengan memberikan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pembebasan retribusi PBG, dan percepatan penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menyediakan Desain Prototipe/Purwarupa Rumah Tinggal Sederhana untuk kemudahan dan percepatan proses pelayanan penerbitan PBG.

2. Dasar:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).

- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)
- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
- d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- e. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
- g. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

- h. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313);
- j. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4); dan
- k. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2023-2043 (Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2023 Nomor 2).

3. Memperhatikan:

- a. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;
- b. Berita Acara Hasil Kajian Terhadap Usulan Prototipe / Purwarupa Rumah Tinggal Sederhana Di Provinsi Bali Nomor: B.29.100/1077/BK/ DisPUPR.PERKIM Tanggal: 17 Januari 2025.

4. Maksud dan Tujuan:

a. Maksud:

Untuk menyediakan Prototipe/Purwarupa Desain Rumah Sederhana di Provinsi Bali yang dapat digunakan masyarakat di dalam proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

b. Tujuan:

Dalam rangka optimalisasi terwujudnya pembangunan rumah sederhana di Provinsi Bali untuk masyarakat umum maupun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui kemudahan dan percepatan PBG.

5. Ruang Lingkup:

- a. Ketentuan yang menjadi persyaratan Desain Prototipe/Purwarupa Rumah Tinggal Sederhana di Provinsi Bali;
- b. Daftar desain prototipe/purwarupa Rumah Tinggal Sederhana di Provinsi Bali (terlampir); dan
- c. Gambar desain prototipe/purwarupa Rumah Tinggal Sederhana di Provinsi Bali (terlampir).

6. Desain Prototipe/Purwarupa Rumah Tinggal Sederhana Provinsi Bali, memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Kriteria Teknis:

1) Kesesuaian dengan Standar Nasional dan Lokal:

Desain memenuhi standar teknis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 yang mengatur persyaratan bangunan gedung dan arsitektur;

2) Efisiensi Material dan Biaya:

Desain dipilih berdasarkan efisiensi penggunaan material lokal yang terjangkau dan ramah lingkungan. Perhitungan biaya konstruksi sesuai dengan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah di Provinsi Bali;

3) Aspek Ketahanan Bencana:

Desain memperhatikan ketahanan terhadap gempa bumi dengan mempertimbangkan kondisi geologis dan geografis wilayah Bali;

4) Penerapan Prinsip Keberlanjutan (*Sustainability*):

Penggunaan teknologi dan desain yang mendukung efisiensi energi, seperti pencahayaan alami dan ventilasi silang. Desain ramah lingkungan yang mendukung prinsip Bangunan Gedung Hijau (BGH).

5) Adaptasi terhadap Kearifan Lokal:

Setiap desain mengintegrasikan elemen tradisional arsitektur Bali, seperti tata ruang Tri Mandala, material khas (batu bata Bali, kayu lokal), dan elemen dekoratif tradisional.

6) Fleksibilitas dan Modularitas:

Desain dirancang dengan fleksibilitas untuk dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan keluarga. Struktur modular yang memungkinkan efisiensi konstruksi dan pengurangan limbah material.

7) Kenyamanan dan Fungsionalitas:

Tata ruang mempertimbangkan fungsi yang optimal untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuninya, seperti ruang tidur, dapur, dan ruang terbuka untuk interaksi sosial. Desain memperhatikan kenyamanan termal melalui ventilasi dan orientasi bangunan.

8) Peningkatan Nilai Estetika:

Desain tidak hanya fungsional tetapi juga estetis, mencerminkan keindahan arsitektur Bali yang dapat meningkatkan rasa memiliki dan kebanggaan penghuni.

9) Dukungan terhadap Kemudahan Pelaksanaan Konstruksi:

Desain dipilih berdasarkan tingkat kemudahan dalam pelaksanaan konstruksi, termasuk penggunaan teknologi sederhana yang dapat diterapkan oleh tenaga kerja lokal.

10) Uji Kelayakan dan Evaluasi Komprehensif:

Setiap desain telah melalui proses penilaian oleh tim ahli di bidang arsitektur, struktur, mekanikal elektrik, dan lingkungan. Evaluasi dilakukan dengan metode pembobotan terhadap aspek teknis, keberlanjutan, dan estetika.

b. Kriteria Luas Bangunan Total:

Desain Prototipe/Purwarupa Desain Rumah Sederhana di Provinsi Bali untuk luas lantai bangunan dari 22m² sampai dengan maksimal 100m².

7. Penyesuaian atau modifikasi terhadap desain prototipe/purwarupa hanya dapat dilakukan terhadap:

- a. Penyesuaian atau modifikasi pada fasad bangunan, dengan tidak mengubah atau mengurangi kualitas struktur serta ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung;

- b. Lokasi dengan kondisi tanah yang berbeda dan/atau kurang stabil sehingga memerlukan perlakuan khusus terhadap struktur bawah bangunan; dan
 - c. Dalam hal terdapat perbedaan antara gambar rencana teknis hasil penyesuaian desain prototipe/purwarupa dengan ketentuan standar teknis, maka perlu pembuktian yang dilengkapi dengan bukti dukung berdasarkan penilaian ahli struktur.
8. Daftar prototipe/purwarupa desain rumah sederhana di Provinsi Bali (Terlampir).

Untuk Desain Prototipe/Purwarupa Bangunan Rumah Sederhana Provinsi Bali dapat diunduh pada tautan <https://balikom.info/PrototypeRumahSederhana>.

Demikian untuk menjadi perhatian dan pelaksanaannya.

Dikeluarkan di, Bali

Pada, 20 Januari 2025

Pj. GUBERNUR BALI,



S. M. MAHENDRA JAYA

Tembusan:

1. Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia;
2. Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia; dan
3. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia.