# RENCANA STRATEGIS

# 2020-2024

**BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN JAWA I**

# KATA PENGANTAR

Rencana Strategis (Renstra) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 2020-2024 disusun sebagai dokumen perencanaan jangka menengah bagi seluruh unit organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, serta seluruh stakeholders kementerian untuk periode lima tahun mendatang. Renstra Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat memuat capaian dari target periode sebelumnya, tujuan, sasaran, arah kebijakan, strategi, program dan kegiatan, kerangka regulasi, kerangka kelembagaan, serta kerangka pendanaan pembangunan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan sesuai dengan tugas dan fungsi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Untuk itu Renstra Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merupakan dasar dalam menyusun berbagai dokumen perencanaan, pemrograman, penganggaran, monitoring dan evaluasi serta pelaporan kinerja bagi seluruh entitas di lingkungan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, antara lain Dokumen Perencanaan, RENJA-KL, RKA-KL dan LAKIP. Akhirnya, atas izin Allah SWT, serta segala upaya dari seluruh jajaran Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kami mengharapkan seluruh target sebagaimana ditetapkan dalam Renstra Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ini dapat tercapai sehingga mensukseskan program Pemerintah dan terutama visi Ditjen Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk mewujudkan Meningkatnya Penyediaan Akses Perumahan dan Infrastruktur Permukiman yang Layak, Aman dan Terjangkau

Jakarta,

Kepala Balai Penyediaan Perumahan Jawa I

Bisma Staniarto, ST., MSc.

NIP. 196803191996031001

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1. Kondisi Umum

Didalam bab menimbang huruf c Undang Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, telah mengamanatkan bahwa **pemerintah** perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Didalam Undang Undang yang sama pada Pasal 3 huruf f dijelaskan bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, pemerintah sangat berperan untuk mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman seperti yang telah disebutkan diatas.

Sementara itu, apabila kita merujuk kepada Lampiran D UU No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sangat jelas bahwa tugas dan tanggung jawab penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pada hakekatnya menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.

Dengan demikian, hakekat pembangunan perumahan bagi MBR menjadi tugas dan tanggung jawab pemerintah pusat untuk dapat membangun **perumahan berbasis kawasan bagi masyarakat berpenghasil rendah (MBR) yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan**.

Dengan didasarkan kepada upaya 'merumahkan' MBR seperti tersebut diatas, dan didasarkan pada Pasal 159 huruf a Peraturan Menteri PUPR NO . 16 TAHUN 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dibentuklah Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Kelas I, dimana sesuai dengan Lampiran Permen PUPR tersebut, diantaranya terdapat **Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa 1 (BP3 Jawa 1)**.

Pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Pasal 40 disebutkan bahwa Unit Pelaksana Teknis dibentuk dalam rangka melaksanakan tugas teknis operasional dan/atau tugas teknis penunjang di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan sebuah Unit Pelaksana Teknis dipimpin oleh seorang kepala.

Sesuai dengan penugasannya (berdasarkan Pasal 161 Permen PUPR No. 16 tahun 2020) Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Kelas I mempunyai tugas melaksanakan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian.

Dengan mendasarkan kepada amanat Permen PUPR No. 16 tahun 2020 tersebut, sangat penting untuk dapat menyusun rencana strategis (Renstra) BP3 Jawa 1 sebagai pedoman bagi BP3 Jawa 1 untuk dapat melaksanakan tugas dan fungsinya sehingga apa yang menjadi tujuan pembentukan BP3 Jawa 1 tersebut dapat terwujud di masa depan. Namun sebelumnya, kita perlu mengetahui tingkat capaian dari BP3 Jawa 1 sebagai berikut.

## A. Pembangunan Rumah Susun

Berdasarkan paparan Direktur Rumah Susun Ditjen Perumahan pada RAKOR Eselon I dan II pada Ditjen Perumahan pada tanggal 22 Juni 2020 yang lalu, dapat diidentifikasi kegiatan pembangunan rumah susun TA. 2020 pada Direktorat Rumah Susun mengalami refocussing anggaran yang semula Rp 3,120 T untuk membangun 5.341 unit sarusun menjadi Rp. 1,582 T untuk membangun 1.740 unit sarusun di seluruh Indonesia. .

Semenjak TA 2018 yang lalu, di Provinsi Banten telah dibangun Rusun ASN (1 Tower/68 unit sarusun) yang berlokasi di BBWS Cidanau Ciujung Cidurian, Jalan Sawah Luhur, Desa Margaluyu, Kecamatan Kasemen, Kota Serang.

## B. Pembangunan Rumah Khusus

Berdasarkan paparan Direktur Rumah Khusus Ditjen Perumahan pada RAKOR Eselon I dan II pada Ditjen Perumahan pada tanggal 22 Juni 2020 yang lalu, dapat diketahui bahwa pembangunan rumah khusus yang berada pada lokasi BP3 Jawa 1 adalah kegiatan reguler pembangunan rumah khusus pada TA 2020 ini adalah sebanyak 40 Unit (SYC) dalam 1 paket kegiatan yang bernilai Rp 8.000.000.000,00.

Keg.Strategis:yang berupa pembangunan Rumah Khusus Atlet Berprestasi Asian Games dan Asian Paragames dari tahun 2018 s/d 2020 ini dilaksanakan pembangunan rumah khusus sebanyak 177 unit dengan nilai total Rp. 31.860.000.000,00 (TA 2019 dan 2020). Dari total 177 unit yang baru selesai adalah 99 unit.

## C. Pembangunan Rumah Swadaya

Pembangunan rumah swadaya pada wilayah penugasan BP3 Jawa 1 pada TA 2020 ini berjumlah 3000 unit peningkatan kualitas rumah swadaya dari total peningkatan kualitas rumah swadaya sebanyak 222.750 unit rumah untuk seluruh Indonesia.

Pembangunan rumah swadaya pada TA 2020 ini diseluruh Indonesia meliputi pembangunan baru rumah swadaya sebanyak 5.913 unit, peningkatan kualitas rumah swadaya sebanyak 214.087 unit serta pengembangan dan pembangunan KSPN Super Prioritas sebanyak 2.750 unit.

## D. Pemberian Stimulan PSU

Pemberian bantuan stimulan PSU dari tahun 2015 – 2019 telah menjangkau sebanyak 119.612 unit rumah MBR, dari jumlah tersebut bantuan stimulan PSU telah menjangkau sekitar 11.683 unit di Provinsi Banten sepanjang Tahun 2016-2019. Adapun capaian per tahunnya adalah sebagai berikut:

| No | Program/ Sasaran Strategis | Uraian Indikator Kinerja Utama | Satuan | Target Renstra 2015-2019 | Capaian Tahun 2016 | | Capaian Tahun 2017 | | Capaian Tahun 2018 | | Capaian Tahun 2019 | | Total 2016-2019 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Alokasi | Realisasi | Alokasi | Realisasi | Alokasi | Realisasi | Alokasi | Realisasi | | |
| 1 | Pemberdayaan Perum. Swadaya | Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya | Unit | 10.000 | 2.000 | 1.996 | 2.500 | 2.499 | 2.800 | 2.792 | 4.411 | 4.396 | 11.683 | 117 |

## E. Penyiapan Lahan Perumahan

Kegiatan penyiapan lahan perumahan yang selama ini telah dilaksanakan pada hakekatnya lebih kepada upaya penyiapan lahan melalui kolaborasi antara lahan-lahan milik pemerintah, swasta dan masyarakat dalam rangka pembangunan kawasan skala besar.

## F. Pelaksanaan Hunian Berimbang

Pelaksanaan hunian berimbang yang akan dilaksanakan pada wilayah penugasan BP3JI adalah melalui pilot project pelaksanaan hunian berimbang di 3 (tiga) lokasi yaitu di Kota Baru Maja dengan luas lahan sekitar 10.000 ha dengan daya tampung lebih dari 10.000 unit, Tigaraksa di Kabupaten Tangerang, dengan luas Luas Lahan : 50ha, untuk daya Tampung 3.000 unit, dan Desa Ketapang Kecamatan Mauk di Kabupaten Tangerang dengan luas lahan : 60ha, dan daya Tampung : 4.000 unit.

## G. Program Sejuta Rumah

Sampai dengan saat ini terkait dengan program sejuta rumah yang telah dilaksanakan adalah berupa pendataan dan pemantauan program sejuta rumah. Diharapkan kedepan program sejuta rumah tidak hanya berupa program pendataan dan pemantauannya saja namun juga program dan kegiatan untuk 'merumahkan' MBR khususnya di Provinsi DKI Jakarta dan Banten.

## H. Program Inovatif

Beberapa program inovatif yang telah dilaksanakan pada Ditjen Perumahan, antara lain : pembangunan perumahan berbasis komunitas, pembangunan perumahan pada kawasan skala besar dan pembangunan perumahan MBR melalui skema KPBU. Sampai dengan saat ini ketiga program inovatif yang telah dilaksanakan baru pada tahap diskusi dan pembahasan untuk menyusun sebuah konsep pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

## I. Pelaksanaan serah terima aset

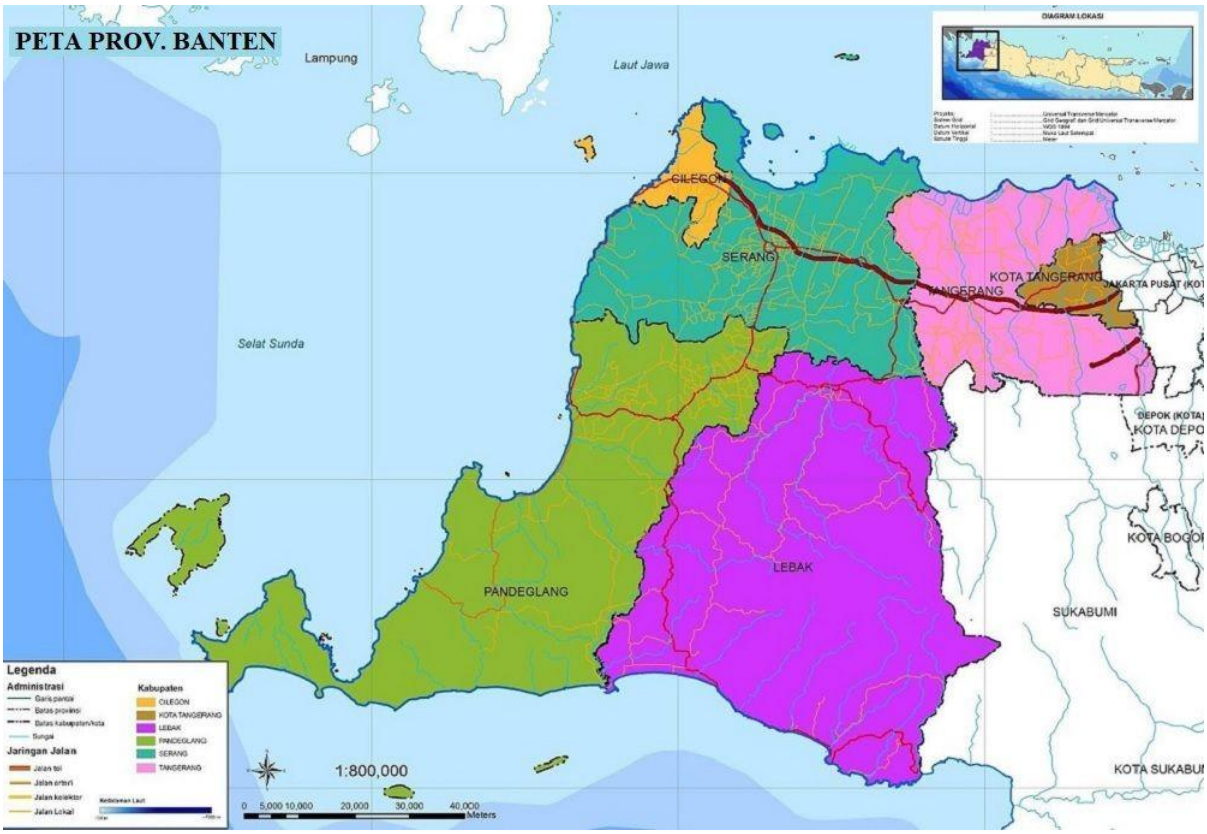
Pelaksanaan serah terima aset pada wilayah penugasan BP3JI, sampai dengan TA 2020 ini telah dilaksanakan serah terima aset kepada penerima bantuan sebanyak ..... unit sarusun dan ..... unit rumah khusus.

## J. Karakteristik Kebutuhan Perumahan

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I mempunyai wilayah kerja di Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten. Provinsi DKI Jakarta yang merupakan sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat. Sebelah selatan berbatasan dengan Kota Depok Provinsi Jawa Barat dan Provinsi Banten yang berbatasan wilayah sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah Barat dengan Selat Sunda, serta di bagian Selatan berbatasan dengan Samudera Hindia, sehingga wilayah ini mempunyai sumber daya laut yang potensial.

Gambar 1 Peta Administratif Provinsi DKI Jakarta

Gambar 2 Peta Administratif Provinsi Banten

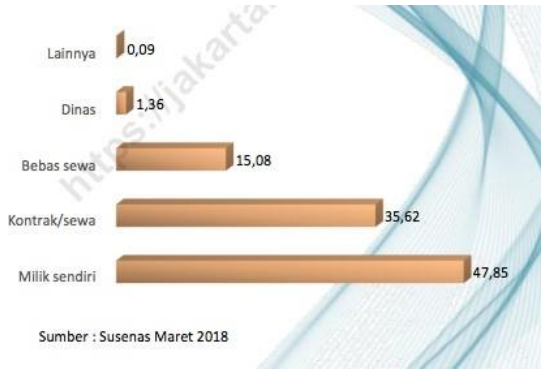



STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PROVINSI DKI JAKARTA

Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal Rumah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan setiap individu. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal antar individu tidak sama, karena berkaitan erat dengan kondisi ekonomi. Pada umumnya mereka yang berpenghasilan tinggi akan mempunyai kesempatan untuk memiliki tempat tinggal dengan kondisi dan kualitas yang baik. Dan sebaliknya, untuk mereka yang berpenghasilan lebih rendah, atau bahkan rumah tangga miskin cenderung menempati rumah dengan kualitas yang kurang baik.

Profil Perumahan Provinsi DKI Jakarta erat dengan kondisi ekonomi. Pada umumnya mereka yang berpenghasilan tinggi akan mempunyai kesempatan untuk memiliki tempat tinggal dengan kondisi dan kualitas yang baik. Dan sebaliknya, untuk mereka yang berpenghasilan lebih rendah, atau bahkan rumah tangga miskin cenderung menempati rumah dengan kualitas yang kurang baik

Gambar 3 Presentase Rumah Tangga menurut tempat tinggal




Status kepemilikan bangunan tempat tinggal yang di tempati menurut Susenas meliputi rumah milik sendiri, kontrak/sewa, bebas sewa, dinas, dan lainnya. Gambar 3 memperlihatkan bahwa pada tahun 2018 persentase rumah tangga yang tinggal pada bangunan tempat tinggal milik sendiri (47,85%) jauh lebih tinggi dibanding yang kontrak/sewa (35,62%), bebas sewa (15,08%), dinas ( 1,36%), serta lainnya (0,09 %). Tampak bahwa jumlah rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri masih belum mencapai separuh dari total rumah tangga di DKI Jakarta.

Gambar 4 Presentasi Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Tinggal

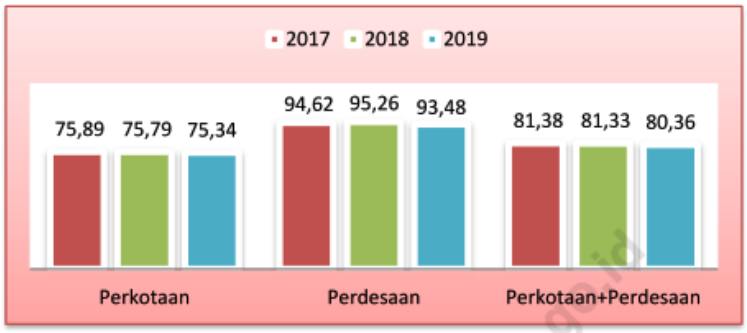
| Kab/Kota | Milik sendiri | Kontrak /sewa | Bebas sewa | Dinas | Lain nya | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| Kep. Seribu | 84,72 | 9,15 | 3,26 | 0,53 | 2,34 | 100,00 |
| Jakarta Selatan | 47,36 | 36,53 | 14,77 | 1,34 | 0,00 | 100,00 |
| Jakarta Timur | 50,72 | 34,29 | 12,25 | 2,74 | 0,00 | 100,00 |
| Jakarta Pusat | 42,48 | 34,72 | 20,68 | 1,71 | 0,41 | 100,00 |
| Jakarta Barat | 47,60 | 36,05 | 16,12 | 0,23 | 0,00 | 100,00 |
| Jakarta Utara | 46,53 | 36,95 | 15,76 | 0,51 | 0,25 | 100,00 |
| DKI Jakarta | 47,85 | 35,62 | 15,08 | 1,36 | 0,09 | 100,00 |

Sumber : Susenas Maret 2018

Selanjutnya jika dilihat berdasarkan Kabupaten/Kota di DKI Jakarta, persentase rumah tangga yang menempati bangunan tempat tinggal milik sendiri di Kepulauan Seribu lebih tinggi di banding Kota lainnya di DKI Jakarta. Persentase kepemilikan bangunan tempat tinggal milik sendiri di Kepulauan Seribu mencapai 84,72 persen, sedangkan di Kota lainnya hanya 40 --- 50 persen. Hal ini dimungkinkan harga tanah di Kota Jakarta masih lebih mahal dibanding harga tanah di Kab. Kepulauan Seribu. Rumah tangga yang menempati bangunan bukan milik sendiri yaitu berupa kontrak/sewa untuk wilayah selain Pulau Seribu umumnya hampir seimbang, berkisar antara 34 sampai 37 persen. Apabila dilihat antar wilayah, paling rendah di Kab. Kepulauan Seribu hanya mencapai 9,15 persen. Secara keseluruhan di DKI Jakarta pada tahun 2018 jumlah rumah tangga yang menempati rumah dengan status sewa/kontrak sebanyak 36 persen. Berdasarkan jenis kelamin kepala rumah tangga, persentase rumah tangga menurut status bangunan tempat tinggal yang ditempati berbeda secara signifikan. Persentase rumah tangga yang dikepalai laki-laki dan menempati status bangunan milik sendiri sebesar 78,70 persen sedangkan untuk rumah tangga yang dikepalai perempuan sebesar 21,30 persen. Begitu juga untuk persentase rumah tangga yang menempati bangunan tempat tinggal kontrak/sewa, bebassewa, dan dinas serta dikepalai laki-laki sebesar 87,16 persen sementara yang dikepalai perempuan sebesar 12,84 persen.

STATUS KEPEMILIKAN RUMAH PROVINSI BANTEN

Gambar 4 Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Tempat Tinggal Milik Sendiri, serta Klasifikasi Daerah Tahun 2017-2019



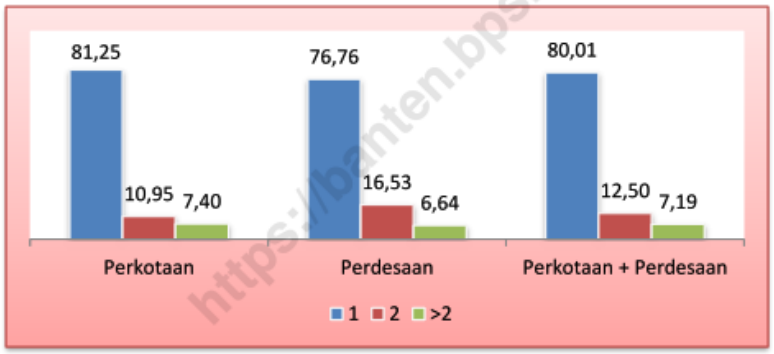

Sumber : Susenas 2017-2019

Persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri pada tahun 2019 mengalami penurunan baik di perdesaan maupun perkotaan. Persentase rumah tangga di perkotaan pada tahun 2019 menurut status kepemilikan adalah sebesar 75,34%. Sementara itu, persentase rumah tangga di perdesaan pada tahun 2019 menurut status kepemilikan adalah sebesar 93.46%.

Gambar 1. 1 Persentase Rumah Tangga Menurut Kepemilikan Tempat Tinggal Milik Sendiri, menurut Kabupaten/Kota Tahun 2018

Sumber : Susenas 2019

Lebih jauh lagi, berdasarkan grafik kepemilikan tempat tinggal milik sendiri menurut kabupaten/kota, Kota Tangerang memiliki persentase yang paling rendah yaitu sebesar 57,65%. Hal ini sangat kecil dibandingkan dengan kabupaten/kota lain yang berada di atas kisaran 70%. Di sisi lain, pada gambar 1.4, di Provinsi Banten terdapat 12,50 persen rumah tangga yang menempati rumah yang dihuni oleh 2 kepala keluarga, dan 7,19 persen rumah tangga tinggal di bangunan yang dihuni oleh lebih dari 2 kepala keluarga.




Sumber : Susenas 2019

Gambar 5 Persentase Rumah Tangga berdasarkan jumlah keluarga dalam satu bangunan

Permasalahan perumahan yang terkait dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti backlog rumah, banyak dipengaruhi oleh regulasi perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR. Regulasi dalam hal pembiayaan merupakan salah satu contoh regulasi yang memiliki peran yang penting dalam mendukung ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi MBR. Peran penting regulasi di bidang pembiayaan perumahan tersebut antara lain dapat terlihat melalui tersedianya pilihanpilihan untuk meningkatkan kemampuan membeli rumah yang memenuhi standar dan tersedianya mekanisme pembiayaan perumahan yang dapat dijangkau oleh MBR. Dukungan pemerintah dalam bentuk regulasi untuk pembiayaan perumahan sudah mulai ada semenjak tahun 1974 dan terus berkembang hingga sekarang. Berbagai macam kebijakan dari mulai pemberian bantuan subsidi, pembangunan rumah murah lewat BUMN perumnas, mekanisme pembiayaan perumahan lewat KPR, tabungan perumahan, subsidi selisih bunga KPR, fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) sampai dengan penentuan harga maksimal rumah. Berbagai macam upaya sudah dilakukan oleh pemerintah untuk membantu kepemilikan perumahan bagi masyarakat khususnya MBR.

Dengan kelemahan-kelemahan tesebut, Pemerintah perlu melakukan suatu inovasi dalam hal regulasi pembiayaan perumahan agar percepatan pengadaaan perumahan dapat terwujud secara progresif. Selain itu, hal lain yang perlu diperhatikan dalam merencanakan skema pembiayaan perumahan adalah bahwa berbagai perencanaan tersebut seyogyanya memanfaatkan sumber pendanaan yang beragam, sehingga tidak terlalu bergantung kepada dana Pemerintah.

1. Pemberian subsidi pada bidang perumahan merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Dari koreksi harga pasar perumahan yang sangat tinggi tidak memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah.

2. Kendala yang menghambat pembangunan perumahan bersubsidi adalah rendahnya jumlah serapan perumahan bersubsidi apabila dibandingkan dengan semakin tingginya kebutuhan terhadap rumah. Kondisi itu menjadi salah satu penghambat meningkatkan penjualan terutama untuk perumahan menengah ke bawah. Di sisi lain, saat ini, pembiayaan perumahan masih ditangani perbankan semata. Akses masyarakat berpenghasilan rendah kepada pembiayaan

3. Kebijakan Pembiayaan Perumahan mengalami banyak perubahan dalam beberapa dekade terakhir. Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih banyak memiliki kelemahan- kelemahan

yang menyebakan perbandingan antara jumlah MBR dan supplai rumah subsidi cukup besar sehingga nilai backlog perumahan di Indonesia tetap tinggi. Pemerintah perlu melakukan suatu inovasi dalam hal regulasi pembiayaan perumahan agar percepatan pengadaaan perumahan dapat terwujud secara progresif. Inovasi dalam pengembangan kebijakan pembiayaan perumahan merupakan tanggung jawab dari pemerintah daerah juga seperti dalam amanat UU No.1 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak hanya tugas pemerintah pusat.

4. Kebutuhan dana untuk mencapai target program rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang difasilitasi melalui kredit pemilikan rumah (KPR) yang cukup besar tidak mungkin sepenuhnya dari budget pemerintah, sehingga penting untuk mengutilisasi solusi pendanaan dari pasar modal.

5. Perlu adanya suatu lembaga pembiayaan yang dibentuk pemerintah memiliki mandat untuk mengaplikasikan sekuritisasi aset KPR untuk mengembangkan pembiayaan sekunder, serta meningkatkan pendanaan pembiayaan perumahan MBR jangka panjang ke penyalur KPR yang dapat menaikkan kuantitas KPR untuk MBR. Pembiayaan tersebut juga mendukung program KPR fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), subsidi selisih bunga, subsidi bantuan uang muka, tabungan perumahan rakyat, dan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan.

6. Mortgage bank dianggap dapat memberikan solusi bagi permasalahan menurun drastinya kemampuan sebagian besar masyarakat dalam kepemilikan rumah, karea pembiayaan perumahan melalui KPR bank komersil saat ini tidak stabil akibat adanya mismatch pembiayaan perumahan yang berjangka Panjang dengan sumber pembiayaan bank yang berjangka pendek.

Data backlog sebagai gambaran kebutuhan perumahan sangat diperlukan untuk menjadi dasar pertimbangan dalam perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan. Kebutuhan perumahan semakin berkembang seiring berkembangnya jumlah penduduk. Menurut Chander (1979) dalam Komarudin (1997), lima komponen kebutuhan rumah adalah :

1. Jumlah unit rumah yang dibutuhkan untuk menurunkan kepadatan (backlog);
2. Rumah yang harus segera diganti (immediate replacement);
3. Rumah yang harus diganti sesuai dengan perencanaan (normal replacement);
4. Rumah yang dibutuhkan karena pertambahan penduduk (new households);
5. Kebutuhan rumah untuk menutupi kekurangan rumah sejak tahun-tahun sebelumnya (fulfilment of housing deficit).

Tabel 1. 2 Data Sementara *Backlog* Provinsi DKI Jakarta Tahun 2020

(Sumber: RPJMD Propinsi DKI Jakarta Tahun 2017-2022)

| Sumber Data | Wilayah | Jumlah KK | Backlog Kepemilikan | Backlog Penghunian |
|---|---|---|---|---|
| RPJMD Pemrov DKI Jakarta | **Provinsi DKI Jakarta** | 10.570.000 | 7.640.000 | N/A |

Berdasarkan data pada tabel di atas, Provinsi DKI Jakarta memiliki jumlah *backlog* kepemilikan sebesar 7.640.000 unit. Perhitungan backlog perumahan dalam Rencana Pembangunan dan

Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) tahun 2020 diperoleh dari selisih antara ketersedian dan kebutuhan rumah pada tahun 2019. Kebutuhan rumah pada ahun 2019 didasarkan pada jumlah kepala keluarga (KK) pada tahun tersebut. Backlog tertinggi pada tahun 2019 terdapat pada Kota Administratif Jakarta Timur dan terendah terdapat pada Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu.

Tabel 1. 2 Data Sementara *Backlog* Provinsi Banten Tahun 2020

(Sumber: form 1A TAPP SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Banten)

| Sumber Data | Wilayah | Jumlah KK | Backlog Kepemilikan | Backlog Penghunian |
|---|---|---|---|---|
| Form 1A | **Provinsi Banten** | 2.483.039 | 625.295 | N/A |

Berdasarkan data pada tabel di atas, Provinsi Banten memiliki jumlah *backlog* kepemilikan sebesar 625.295 unit.

Baik di Provinsi DKI Jakarta maupun Provinsi Banten menunjukan baik suply dan demand mengalami kekurangan, harga rumah sudah tinggi akibat harga tanah yang melambung, lahan sudah sangat terbatas sehingga perlu melaksanakan pembangunan Rusun di Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten sebagai solusi perumahan dan permukiman. Pembangunan rumah khusus masih bisa dilaksanakan di wilayah Provinsi Banten tetapi harus di perhatikan aspek lingkungan dan pergerakan penduduknya.

## 1.2. Potensi dan Permasalahan Bidang Perumahan

### 1.2.1 Potensi Bidang Perumahan

Dalam rangka menangani dan menyelesaikan berbagai permasalahan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi DKI Jakarta dan Banten, maka perlu diidentifikasi potensi-potensi yang ada, baik dari dalam (internal) provinsi maupun dari luar (eksternal), yang dinilai dapat memberikan pengaruh positif terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi DKI Jakarta dan Banten.

#### 1.2.1.1 Potensi Bidang PKP di Provinsi DKI Jakarta

**A. Potensi Pembangunan Sektor Properti**

Peruntukan lahan untuk perumahan menduduki proporsi terbesar,yaitu 48,41 persen dari luas daratan utama DKI Jakarta. Sedangkan luasan untuk peruntukan bangunan industri, perkantoran dan perdagangan hanya mencapai15,68 persen. Harga tanah di kota Jakarta cenderung selalu naik, rata-rata harga tanah naik 18% setiap tahun. Penyediaan tanah dilakukan oleh swasta. Potensi investasi sektor properti di DKI Jakarta masih terbuka lebar. Pertumbuhan permintaan sektor utilitas dikarenakan bertambahnya penduduk DKI Jakarta menunjukan sinyal

positif. Peluang investasi terbuka lebar bagi pihak swasta dalam memanfaatkan peluang yang ada.

**B. Jumlah Kommuter yang Semakin Meningkat**

Semakin tingginya Permintaan Transportasi Jumlah komuter ke Jakarta per hari 1.382.296 (data tahun 2014). Penduduk dan Urbanisasi yang terus meningkat (2,7% : 2010-2015).

**C. Adanya Peluang Investasi bidang PKP**

Nilai investasi pada sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran di DKI Jakarta hingga TW II – 2017 mencapai 0,7 triliun USD (36 persen dari total PMA) dengan 193 proyek. Sementara investasi PMDN mencapaiRp1293 triliun dengan 64 proyek.

**D. Potensi Pembangunan Hunian Vertikal**

Dalam kurun waktu 1970 - 2010, terjadi perubahan fungsi lahan : -71% untuk kawasan hutan, -16% untuk kawasan pertanian, dan +2.290% untuk kawasan permukiman. Artinya, seiring dengan adanya urbanisasi & pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan rumah tidak terelakkan di DKIJakarta.

Sejak tahun 2010, harga tanah di Jakarta tumbuh 16% pertahun (ITB,2015) sedangkan upah riil hanya tumbuh 10% pertahun (BPS, 2015). Ketidakseimbangan ini membuat pembangunan rumah menjadi mahal di DKI Jakarta.

Mahalnya harga tanah berimbas pada harga jual rumah. Semakin mahal harga tanah, semakin mahal harga jual rumah. Data penjualan dari Cushman & Wakefield (2016)
Menunjukkan bahwa diJakarta, sudah tidak ada lagi penjualan rumah menengah kebawah. Artinya masyarakat miskin semakin sulit untuk membeli rumah di DKI Jakarta. Hanya 51% penduduk DKI Jakarta yang memiliki rumah sendiri. Sisanya masih kontrak/sewa (34%), bebas sewa (13%), rumah dinas dan lainnya.

### 1.2.1.2 Potensi Pengembangan Bidang PKP di Provinsi Banten

**A. Strategi Pengembangan Wilayah dengan Konsep Ring Radial Concept**

Strategi pengembangan wilayah Propinsi Banten untuk 15 tahun mendatang menggunakan model Ring Radial Concept. Konsep Ring menyangkut struktur prasarana transportasi yang bentuknya mengelilingi wilayah Propinsi Banten, sedangkan konsep radial menyangkut usaha meningkatkan akses antara beberapa kawasan fungsional.

**B. Kebijakan Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) dan Sistem Kota**

Kebijaksanaan WKP pada hakekatnya merupakan strategi pengembangan wilayah dalam rangka mewujudkan tujuan dan sasaran pembangunan daerah jangka panjang, di seluruh wilayah Provinsi Banten. Dalam jangka waktu 15 tahun mendatang, pembagian wilayah Provinsi Banten dibagi ke dalam 3 (tiga) Wilayah Kerja Pembangunan (WKP), yaitu:

- WKP I meliputi Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang dengan kegiatan utama industri, perdagangan, jasa dan permukiman.
- WKP II meliputi Kota Cilegon dan Kabupaten Serang dengan kegiatan utama pariwisata, pertanian, pertambangan, industri, kehutanan dan pendidikan.
- WKP III meliputi Kabupaten Lebak dan Pandeglang dengan kegiatan utama pariwisata, pertambangan, pertanian, kehutanan dan pendidikan.

Di dalam pengarahan sistem kota-kota di Provinsi Banten di masa datang lebih diarahkan pada pendekatan perkotaan, dimana kota sebagai kutub pertumbuhan dan pembangunan yang diharapkan mampu memeratakan pembangunan di daerah belakangnya. Kota-kota di Provinsi Banten dapat digolongkan atas kelompok berikut:

- Kota Tangerang dan Serang ditetapkan sebagai kota metropolitan.
- Pandeglang, Rangkasbitung, dan Cilegon ditetapkan sebagai kota besar.
- Ciputat, Pamulang, Pondok Aren, Jatiuwung, Cipondoh, Cikupa, Balaraja, Pasar Kemis, Teluknaga, Sepatan, Ciruas, Malingping, Labuan, Cibaliung dan Anyer ditetapkan sebagai kota menengah.
- Mauk, Tigaraksa, Batuceper, Panimbang, Sumur, Bayah, Bojonegara, Maja, Cikande, Pontang dan Muara Binuangeun sebagai kota kecil.
- Berdasarkan fungsinya, maka kota-kota di wilayah Propinsi Banten ditetapkan atas jenjang fungsi kota sebagai berikut:
- Kota Tangerang, Cilegon dan Serang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN).
- Pandeglang, Rangkasbitung, Cipondoh, Serpong, Balaraja, Teluknaga, Anyer, Ciruas, Malingping, Labuan dan Cibaliung ditetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah (PKW).
- Cikupa, Pasar Kemis, Tigaraksa, Jatiuwung, Cikande, Sumur, Bayah, Menes, dan Muara Binuangeun ditetapkan sebagai pusat kegiatan lokal (PKL).

**C. Keterjangkauan Harga Lahan pada Wilayah Pinggiran Perkotaan**

Khusus di Provinsi Banten, masih banyak lahan-lahan terlantar yang belum dimanfaatkan, sehingga sangat potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan bagi MBR (karena harga lahannya masih terjangkau) seperti halnya di wilayah Kabupaten Rangkasbitung dan Kabupaten Tangerang.

## 1.2.2 Permasalahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Secara umum, permasalahan dan isu strategis bidang PKP baik di Provinsi DKI Jakarta, maupun Provinsi Banten antara lain :

1. Harga rumah tidak terjangkau bagi kelompok MBR dan di bawah MBR, khususnya di Provinsi DKI Jakarta dan di wilayah perkotaan Provinsi Banten.
2. Keterbatasan dan mahalnya harga lahan di perkotaan, pembangunan rumah bagi MBR yang sesuai dengan batas harga pemerintah berlokasi jauh dari perkotaan dan tempat kerja, dan belum ada intervensi pemerintah untuk penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan dan pengendalian harga lahan
3. Perizinan pembangunan perumahan bagi MBR yang belum ada kemudahan.

4. Pelayanan PSU yang tidak memenuhi standar, berpotensi menimbulkan penurunan kualitas lingkungan permukiman (kumuh)
5. Ketidakmampuan masyarakat secara ekonomi untuk meningkatkan kualitas rumahnya sehingga masih ada masyarakat yang tinggal di Rumah tidak layak huni (Rutilahu)
6. Masih banyak PSU perumahan yang belum diserahkan asetnya untuk dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota
7. Pembangunan perumahan belum sejalan dengan rencana pembangunan perkotaan yang tercantum dalam RTRW/RDTR karena dalam beberapa kasus belum ada dokumennya
8. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Banten belum memiliki data dan informasi aset pertanahan yang jelas dan akurat serta bisa diakses stakeholder yang berkepentingan.
9. Belum adanya data dan informasi spasial dan aspasial yang andal dan terintegrasi sebagai masukan (input) dalam proses perencanaan pembangunan, khususnya bidang perumahan dan kawasan permukiman.
10. Belum adanya sistem informasi yang baik sebagai sarana komunikasi antara BP3 Jawa 1 dengan publik pada umumnya dan instansi pelaku pembangunan di Provinsi DKI Jakarta dan Banten pada khususnya.
11. Banyaknya tanah kosong dan tanah terlantar di Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang belum terdata.
12. Banyaknya tanah ulayat di Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang belum terdata.
13. Banyaknya aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang dibiarkan dan tidak jelas peruntukannya.
14. Terjadinya permasalahan/konflik pertanahan antara : Masyarakat vs Swasta; Masyarakat vs Pemerintah; Swasta vs Pemerintah; Pemerintah vs Pemerintah Daerah; dan Pemerintah Daerah vs Pemerintah Daerah.
15. Kebutuhan sinkronisasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan BPN.
16. Belum adanya data untuk kebutuhan Redistribusi Tanah.

## 1.3. Tantangan dan Peluang Pembangunan PKP

Sejalan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk khususnya di daerah perkotaan, maka kebutuhan akan tersedianya infrastruktur perumahan yang layak huni dan terjangkau, telah menjadi salah satu isu strategis pembangunan di Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang perlu mendapat prioritas perhatian semua pihak. Terlebih lagi, Provinsi DKI Jakarta dan Banten merupakan provinsi dengan backlog hunian atau kekurangan ketersediaan perumahaan cukup besar di Indonesia. Berdasarkan data Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan pada tahun 2015 di Provinsi DKI Jakarta backlog kepemilikan rumah mencapai 1.276.424 unit rumah dan di Provinsi Banten backlog kepemilikan rumahnya mencapai 584.263 unit rumah. Jumlah backlog ini akan terus bertambah di tahun-tahun mendatang, seiring laju pertumbuhan penduduk alami, migrasi, dan faktor-faktor lainnya.

Perumahan atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Dengan demikian, jika masalah perumahan di Provinsi DKI Jakarta dan Banten ini tidak segera ditangani bersama secara sungguh-sungguh, maka tidak menutup kemungkinan munculnya permasalahan baru di perkotaan,

mulai dari menurunnya daya dukung dan daya tampung lingkungan, terhambatnya penataan ruang, menurunnya derajat kesehatan penduduk, hingga terhadap masalah sosial bahkan meningkatnya angka kriminalitas di masyarakat. Terkait hal ini, pembangunan kawasan baru dengan lingkungan yang tertata diharapkan menumbuhkan kehidupan sosial ekonomi yang sehat dan kondusif.

Sejalan dengan program Pembangunan 1 juta rumah dan 1.000 Tower Rumah Susun Sederhana (Rusuna) yang digulirkan Pemerintah, pembangunan hunian vertikal dinilai tepat, sebagai salah satu alternatif hunian di tengah keterbatasan serta tingginya harga lahan di perkotaan. Diharapkan terbangun sinergi yang lebih mantap antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah serta pihak swasta, dalam rangka memenuhi tingginya kebutuhan perumahan di perkotaan, khususnya bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

### 1.3.1 Tantangan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Permasalahan pembangunan bidang PKP di Provinsi DKI Jakarta dan Banten dapat dikatakan masih jauh dari kata terselesaikan. Sebagaimana di wilayah-wilayah lainnya di Indonesia, pada intinya permasalahan di bidang PKP melingkupi permasalahan backlog perumahan, rumah tidak layak huni (RTLH), dan permukiman kumuh. Hanya saja, secara kuantitas Provinsi DKI Jakarta dan Banten memiliki jumlah unit dan luasan yang cukup luas untuk ditangani, mengingat Provinsi DKI Jakarta merupakan ibukota negara dan Provinsi Banten adalah salah satu provinsi yang langsung berbatasan dengan ibukota negara.

Permasalahan-permasalahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang dapat diidentifikasi di Provinsi DKI Jakarta dan Banten antara lain:

**A. Backlog**

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan. Sesuai dengan target BP3JI bahwa ada tujuan atau target yang diinginkan dengan adanya BP3JI yaitu dengan 'merumahkan' seluruh masyarakat DKI Jakarta dan Banten, maka jumlah backlog yang menjadi acuan dalam program pengurangan backlog di Provinsi DKI Jakarta dan Banten yaitu backlog dari perspektif kepemilikan.

Backlog rumah dari perspektif kepemilikan dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga memiliki 1 unit rumah. Konsep memiliki dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga diwajibkan untuk memiliki rumah, dan Pemerintah berupaya untuk memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa memiliki rumah yang layak, dengan cara membeli rumah sehingga terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Saat ini di Provinsi DKI Jakarta dan Banten masih memiliki backlog kepemilikan (berdasarkan data dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) pada tahun 2015 di Provinsi DKI Jakarta backlog kepemilikan rumah mencapai 1.276.424 unit rumah dan di Provinsi Banten backlog kepemilikan rumahnya mencapai 584.263 unit rumah. Jumlah backlog ini akan terus bertambah di tahun-tahun mendatang, seiring laju pertumbuhan penduduk alami, migrasi, dan faktor-faktor lainnya. Dalam konteks kepemilikan, rasio kepemilikan rumah di Provinsi DKI Jakarta baru mencapai 47,85 %, sementara itu di Provinsi Banten telah mencapai 81,33 %.

Angka backlog yang tinggi ini salah satunya disebabkan oleh tingkat kemiskinan yang masih tinggi pula. Di DKI Jakarta dilaporkan bahwa tingkat kemiskinan menurun tapi disparitas kemiskinan antara yang kaya dan yang miskin masih tinggi. Ketersediaan infrastruktur dan layanan bidang perumahan dan perukiman belum merata ke semua golongan masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

**B. Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)**

Keberadaan rumah tidak layak huni (RTLH) juga masih menjadi permasalahan di Provinsi DKI Jakarta dan Banten. Dalam hal ini, RTLH didefinisikan sebagai rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan, bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya (BPS, 2015). Derajat kelayakan rumah tempat tinggal diukur dari dua aspek yaitu (1) kualitas fisik rumah dan (2) kualitas fasilitas rumah. Kualitas fisik rumah tempat tinggal diukur dengan 3 variabel, yaitu : jenis atap terluas, jenis dinding terluas dan jenis lantai terluas; sedangkan kualitas fasilitas rumah diukur dengan tiga variabel, yaitu: luas lantai per kapita, sumber penerangan dan ketersediaan fasilitas tempat buang air besar (WC). Beradasarkan data yang diperoleh dari e-RTLH Kementerian PUPR, bahwa jumlah RTLH di Provinsi DKI Jakarta mencapai 0,6 % dari total jumlah KK yang ada yaitu sekitar 15.955 unit, sementara itu, di Provinsi Banten jumlah RTLH mencapai 137.092 unit.

**C. Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh merupakan permasalahan besar yang dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia, termasuk di Provinsi DKI Jakarta dan Banten. Dalam hal ini, permukiman kumuh didefinisikan sebagai pemukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis. Suatu pemukiman kumuh dapat dikatakann sebagai pengejawantahan dari kemiskinan, karena pada umumnya di pemukiman kumuhlah masyarakat miskin tinggal dan banyak kita jumpai di kawasan perkotaan. Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya pemukiman kumuh di kawasan perkotaan.

Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI No 878/2018 tentang Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat, .data kumuh di DKI Jakarta tahun 2018 diketahui sebanyak 21 kawasan Kampung kumuh.

Berdasarkan surat keputusan (SK) kumuh yang ditetapkan oleh kepala daerah masing-masing kabupaten/ kota, luasan kawasan permukiman kumuh se-Banten mencapai 1.900 ha.

Pemerintah provinsi (Pemprov) Banten menargetkan pada 2022 bebas permukiman kumuh di seluruh wilayah tersebut.

**D. Keterbatasan Lahan Perkotaan**

Ketersediaan lahan di kawasan perkotaan di Provinsi DKI Jakarta dan Banten semakin lama semakin menipis, dan hal ini berimplikasi pada harga lahan di kawasan perkotaan yang semakin menjulang tinggi. Lebih jauh lagi, konsekuensinya adalah lahan perkotaan semakin tidak terjangkau bagi masyarakat, terutama masyarkat berpenghasilan rendah (MBR). Pada akhirnya, tingginya harga lahan di perkotaan menyebabkan timbulnya permasalahan-permasalahan bidang PKP sebagaimana yang telah diuraikan di atas, semisal permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Hal ini terjadi karena masyarakat terutama MBR lebih memilih untuk bermukim dekat dengan lokasi kerjanya (*proximity to job*) karena akan lebih menghemat biaya transportasi, walaupun harus bermukim dengan kondisi kumuh di lahan-lahan ilegal.

Di sisi lain, penyediaan rumah sederhana bagi MBR juga terbentur permasalahan lahan, dimana patokan harga jual rumah sederhana yang sudah ditetapkan tidak dapat dicapai akibat harga lahan yang semakin tinggi, sementara daya beli masyarakat terutama MBR tidak meningkat.

### 1.3.2 Peluang Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Dalam rangka menangani dan menyelesaikan berbagai permasalahan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi DKI Jakarta dan Banten, maka perlu diidentifikasi potensi-potensi yang ada, baik dari dalam (internal) provinsi maupun dari luar (eksternal), yang dinilai dapat memberikan pengaruh positif terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi DKI Jakarta dan Banten. Beberapa potensi bidang PKP yang dimiliki Provinsi DKI Jakarta antara lain:

**A. Keterbatasan Lahan untuk PKP**

Peruntukan lahan untuk perumahan menduduki proporsi terbesar,yaitu 48,41 persen dari luas daratan utama DKI Jakarta. Sedangkan luasan untuk peruntukan bangunan industri, perkantoran dan perdagangan hanya mencapai15,68 persen. Harga tanah di kota Jakarta cenderung selalu naik, rata-rata harga tanah naik 18% setiap tahun. Penyediaan tanah dilakukan oleh swasta. Potensi investasi sektor properti di DKI Jakarta masih
terbuka lebar. Pertumbuhan permintaan sektor utilitas dikarenakan bertambahnya penduduk DKI Jakarta menunjukan sinyal positif. Peluang investasi terbuka lebar bagi pihak swasta dalam memanfaatkan peluang yang ada.

**B. Jumlah Kommuter yang Semakin Meningkat**

Semakin tingginya Permintaan Transportasi Jumlah komuter ke Jakarta per hari 1.382.296 (data tahun 2014). Penduduk dan Urbanisasi yang terus meningkat (2,7% : 2010-2015).

**C. Adanya Peluang Investasi bidang PKP**

Nilai investasi pada sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran di DKI Jakarta hingga TW II – 2017 mencapai 0,7 triliun USD (36 persen dari total PMA) dengan 193 proyek. Sementara investasi PMDN mencapaiRp1293 triliun dengan 64 proyek.

**D. Potensi Pembangunan Hunian Vertikal**

Dalam kurun waktu 1970 – 2010, terjadi perubahan fungsi lahan : -71% untuk kawasan hutan, -16% untuk kawasan pertanian, dan +2.290% untuk kawasan permukiman. Artinya, seiring dengan adanya urbanisasi & pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan rumah tidak terelakkan di DKIJakarta.

Sejak tahun 2010, harga tanah di Jakarta tumbuh 16% pertahun (ITB,2015) sedangkan upah riil hanya tumbuh 10% pertahun (BPS, 2015). Ketidakseimbangan ini membuat pembangunan rumah menjadi mahal di DKI Jakarta.

Mahalnya harga tanah berimbas pada harga jual rumah. Semakin mahal harga tanah, semakin mahal harga jual rumah. Data penjualan dari Cushman & Wakefield (2016)
Menunjukkan bahwa diJakarta, sudah tidak ada lagi penjualan rumah menengah kebawah. Artinya masyarakat miskin semakin sulit untuk membeli rumah di DKI Jakarta. Hanya 51% penduduk DKI Jakarta yang memiliki rumah sendiri. Sisanya masih kontrak/sewa (34%), bebas sewa (13%), rumah dinas dan lainnya.

Sementara itu, peluang pengembangan bidang PKP di Provinsi Banten antara lain :

**E. Strategi Pengembangan Wilayah dengan Konsep Ring Radial Concept**

Strategi pengembangan wilayah Propinsi Banten untuk 15 tahun mendatang menggunakan model Ring Radial Concept. Konsep Ring menyangkut struktur prasarana transportasi yang bentuknya mengelilingi wilayah Propinsi Banten, sedangkan konsep radial menyangkut usaha meningkatkan akses antara beberapa kawasan fungsional.

**F. Kebijakan Wilayah Kerja Pembangunan (WKP) dan Sistem Kota**

Kebijaksanaan WKP pada hakekatnya merupakan strategi pengembangan wilayah dalam rangka mewujudkan tujuan dan sasaran pembangunan daerah jangka panjang, di seluruh wilayah Provinsi Banten. Dalam jangka waktu 15 tahun mendatang, pembagian wilayah Provinsi Banten dibagi ke dalam 3 (tiga) Wilayah Kerja Pembangunan (WKP), yaitu:

- WKP I meliputi Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang dengan kegiatan utama industri, perdagangan, jasa dan permukiman.
- WKP II meliputi Kota Cilegon dan Kabupaten Serang dengan kegiatan utama pariwisata, pertanian, pertambangan, industri, kehutanan dan pendidikan.
- WKP III meliputi Kabupaten Lebak dan Pandeglang dengan kegiatan utama pariwisata, pertambangan, pertanian, kehutanan dan pendidikan.

Di dalam pengarahan sistem kota-kota di Provinsi Banten di masa datang lebih diarahkan pada pendekatan perkotaan, dimana kota sebagai kutub pertumbuhan dan pembangunan yang

diharapkan mampu memeratakan pembangunan di daerah belakangnya. Kota-kota di Provinsi Banten dapat digolongkan atas kelompok berikut:

- Kota Tangerang dan Serang ditetapkan sebagai kota metropolitan.
- Pandeglang, Rangkasbitung, dan Cilegon ditetapkan sebagai kota besar.
- Ciputat, Pamulang, Pondok Aren, Jatiuwung, Cipondoh, Cikupa, Balaraja, Pasar Kemis, Teluknaga, Sepatan, Ciruas, Malingping, Labuan, Cibaliung dan Anyer ditetapkan sebagai kota menengah.
- Mauk, Tigaraksa, Batuceper, Panimbang, Sumur, Bayah, Bojonegara, Maja, Cikande, Pontang dan Muara Binuangeun sebagai kota kecil.
- Berdasarkan fungsinya, maka kota-kota di wilayah Propinsi Banten ditetapkan atas jenjang fungsi kota sebagai berikut:
- Kota Tangerang, Cilegon dan Serang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN).
- Pandeglang, Rangkasbitung, Cipondoh, Serpong, Balaraja, Teluknaga, Anyer, Ciruas, Malingping, Labuan dan Cibaliung ditetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah (PKW).
- Cikupa, Pasar Kemis, Tigaraksa, Jatiuwung, Cikande, Sumur, Bayah, Menes, dan Muara Binuangeun ditetapkan sebagai pusat kegiatan lokal (PKL).

## G. Kemudahan Perizinan Pembangunan Perumahan MBR

Pada Tahun 2016, pemerintah telah menerbitkan berbagai regulasi maupun kebijakan terkait bidang perumahan. Regulasi yang dimaksud yaitu Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2016, Paket Kebijakan Ekonomi XIII dan puncaknya yaitu diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 pada tanggal 29 Desember Tahun 2016. Inti dari Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 adalah tentang penyederhanaan perijinan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Lahirnya PP No. 64 Tahun 2016, tentunya merupakan hal positif dikarenakan dapat membantu mempermudah pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). PP No. 64 ini mengatur salah satunya tentang luasan lahan untuk rumah MBR, dimana luas lahan yang dipakai untuk perumahan MBR adalah seluas 0,5 hektar sampai 5 hektar. Selain itu, PP No. 64 juga mengatur tentang tahapan pelaksanaan pembangunan perumahan MBR, dimana ada empat tahapan pembangunan perumahan MBR yaitu tahap persiapan, tahap prakonstruksi, tahap konstruksi dan pascakonstruksi.

Di atas semua itu, tujuan utama diterbitkannya PP ini adalah untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). PP ini berisi rangkaian aturan yang bertujuan untuk menyederhanakan perizinan terkait penyediaan perumahan yang sebelumnya dianggap berbelit dan memakan waktu lama. Sebelumnya, dalam paket kebijakan 13, Pemerintah memangkas waktu perizinan pembangunan perumahan dari semula 900 hari menjadi hanya 40 hari. Selain itu, jumlah izin yang perlu diurus pun dipangkas dari semula 33 izin menjadi hanya 11 izin.

Dengan perizinan yang lebih singkat dan lebih sederhana, diharapkan pengembang dapat lebih cepat menambah supply rumah. Dalam PP 64/2016, seluruh proses perizinan terkait penyediaan rumah dilakukan melalui mekanisme pelayanan terpadu satu pintu (PTSP). Harapannya, proses

penyederhanaan perizinan bisa benar-benar tercapai. Bunyi Pasal 8 PP 64/2016: "Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/wali kota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan non perizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota".

Terbitnya PP ini sendiri sudah sesuai dengan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n dan Pasal 54 ayat (1) uu Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, PP No 64 Tahun 2016 ini sudah dikoordinasikan lintas sektoral yaitu dengan Kementerian ATR/BPN, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) dan juga Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia.

**H. Adanya inisiasi program 1 juta rumah dari pemerintah pusat**

Program Sejuta Rumah telah diluncurkan oleh Presiden RI Joko Widodo pada April 2015 silam. Komitmen ini sebagai bentuk dari tanggung jawab pemerintah dalam rangka menjamin setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Tahun 1945 maupun UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bentuk dari komitmennya adalah dengan mengeluarkan berbagai macam kebijakan di bidang pembiayaan perumahan, diantaranya:

- Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR Sejahera FLPP)
- Subsidi Selisih Bunga (SSB)
- Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)
- Tabungan Perumahan Rakyat
- Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan alias BP2BT (masih dalam pembahasan)

Untuk program KPR Sejahtera FLPP yang telah diterbitkan sejak tahun 2010, realisasinya untuk tahun 2015 hingga 2016 telah mencapai 134.959 unit, KPR SSB terealisasi 124.737 unit, sedangkan Bantuan Uang Muka (BUM) sepanjang tahun 2015-2016 mencapai 76.133 Unit.

Program Sejuta Rumah dengan dukungan pembiayaan perumahan tentu tidak akan berhasil tanpa dukungan semua para pemangku kepentingan, meliputi pemerintah pusat, pemerintah daerah, perbankan, pengembang dan masyarakat itu sendiri.

### 1.3.3. Potensi dan Permasalahan dalam melaksanakan penyelenggaraan bantuan perumahan di BP2P Jawa I 2020-2024

Beberapa permasalahan/isu strategis berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan di BP2P Jawa I tahun 2020-2024 yaitu :

- Keberadaan struktur baru yaitu BP2P dengan tugas dan fungsinya belum dipahami oleh pihak-pihak terkait dalam proses bisnis penyelenggaraan perumahan di Kementerian PUPR;
- Belum adanya SOP yang jelas hubungan kerja antara balai sebagai pemegang mandat tugas dan fungsi penyelenggaraan perumahan dengan satker dan PPK sebagai pejabat pembendaharaan;
- Belum adanya SOP hubungan kerja dan pembagian capaian output antara Direktorat dengan Balai seperti Subdit wilayah dengan Balai;

- Belum ada SOP kegiatan swakelola yang menunjang Tugas dan Fungsi Balai;
- Belum ada SOP Kesatkeran;
- Penganggaran yang tersedia belum mendukung sepenuhnya Rencana Strategis yang telah disusun sehingga target tidak tercapai;
- Sulitnya mencapai target kinerja karena kendali capaian *output* dan *outcome* cukup dominan pada pihak diluar balai;
- Singkronisasi dan koordinasi dengan daerah sebagai *stakeholders* utama tidak berjalan dengan baik karena perbedaan program dan prioritas;
- Sumberdaya manusia untuk menjalankan tugas dan fungsi masih belum memadai baik kualitas maupun kuantitas;
- Metode pengadaan yang dilaksanakan berbasis pembuktian administrasi yang belum tentu bisa mengganbarkan kinerja penyedia jasa yang sesungguhnya;

Beberapa potensi yang dinilai mendukung penyelenggaraan perumahan walaupun dalam pelaksanaannya belum sempurna, yaitu:

- Sudah memiliki landasan hukum untuk balai bekerja yaitu Permen PUPR No. 16 Tahun 2020 dan perubahannya yaitu Permen PUPR No. 26 Tahun 2020;
- Sudah ada kinerja yang selama ini dihasilkan oleh SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Banten;
- Sudah memiliki sumberdaya yang berada di SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Banten walaupun masih sangat terbatas;
- Sudah terdapat peraturan-peraturan menteri yang bisa menjadi acuan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan di Balai;
- Sudah terjalin komunikasi dan koordinasi dengan pemerintah daerah dalam pelaksanaan penyelenggaraan perumahan.

Beberapa Tantangan dalam penyelenggaraan perumahan adalah sebagai berikut :

- Koordinasi dan sinergisitas antara balai dan *stakeholders* belum optimal;
- Melakukan pembagian yang jelas dan seimbang dalam program penyelenggaraan perumahan
- Mengatasi permasalahan-permasalahan yang ada di wilayah kerja yang terjadi sebelum lahirnya balai;
- Terbatasnya kendali atas keberhasilan kegiatan yang dimiliki oleh balai;
- Koordinasi perijinan untuk penyediaan perumahan masih belum optimal;
- Membangun sistem yang berbasis pada manajemen risiko
- Pengusul masih belum memahami proses pengusulan bantuan stimulan pembangunan perumahan
- Melaksanakan sosialisasi yang berkelanjutan mengenai program-program penyediaan perumahan di derah
- Permasalahan yang sangat beragam setiap kabupaten kota yang ada di wilayah kerja balai.

Sementara beberapa hal yang dianggap sebagai peluang dalam penyelenggaraan perumahan adalah sebagai berikut :

- Besarnya jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten menjadikan daya tawar menjadi tinggi dalam pemenuhan penyelenggaraan perumahan;

- Dukungan politik yang besar dalam penyelenggaraan perumahan di Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten;
- Pemahaman masyarkat mengenai rumah layak huni sudah lebih meningkat.

# BAB 2 TUJUAN DAN SASARAN

## 2.1. Tujuan

Tujuan penyelenggaraan perumahan Direktorat Jenderal Perumahan pada tahun 2020 – 2024 adalah melaksanakan penyelenggaraan perumahan yang ditujukan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni secara kolaboratif, terutama bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah layak huni yang dimaksud dalam konteks ini adalah bangunan rumah yang memenuhi 4 (empat) indicator dasar sesuai dengan parameter Sustainable Development Goals (SDGS), yaitu:

1. Kecukupan luas bangunan, yang menggunakan ketentuan minimal 7.2 m per kapita penghuni;
2. Ketahanan konstruksi, untuk memastikan pemenuhan aspek kelayakan struktur/keselamatan bangunan dan kesehatan;
3. Akses air minum layak yang dibutuhkan untuk mencukupi kebutuhan harian penghuni; serta
4. Akses sanitasi layak.

Upaya pemenuhan kebutuhan hunian layak dilakukan melalui:

1. Pembangunan hunian baru untuk mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga baru, migrasi, pertumbuhan wilayah, serta kondisi tertentu yang menyebabkan rumah tangga kehilangan tempat tinggal (misalnya bencana atau kebutuhan relokasi akibat kegiatan pembangunan); serta
2. Peningkatan kualitas rumah eksisting milik MBR yang belum memenuhi standar kelayakan atau mengalami penurunan kualitas atau kerusakan dalam proses pemanfaatannya. Di samping memastikan pemenuhan kebutuhan masyarakat untuk menempati hunian layak, penyelenggaraan pembangunan bidang perumahan juga dilakukan secara terintegrasi untuk mendukung:
3. Pembangunan/pengembangan kota baru dan pengembangan fungsi industry dan fungsi ekomi lainnya;
4. Penataan perkotaan, permukiman eksisting, dan pengurangan kawasan kumuh;
5. Pembangunan perbatasan Negara, daerah tertinggal dan upaya pengurangan disparitas antara wilayah;
6. Dukungan pengembangan sumber daya manusia;
7. Antisipasi rencana pemindahan ibukota Negara, serta
8. Penugasan khusus lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Sementara dalam konteks keberlanjutan fungsi perumahan dan keselamatan penghuni, upaya penyediaan hunian dilakukan dengan mengakomodasi konsep pengarusutamaan gender, mitigasi dan adaptasi perubahan iklim, serta pengurangan resiko bencana. Dihubungkan dengan pelaksanaan tanggung jawab Kementerian PUPR untuk mewujudkan Visi Presiden dan Wakil Presiden, pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh Ditjen Perumahan merupakan bagian dari proses pencapaian misi kedua Kementerian PUPR, yaitu menyelenggarakan pembangunan,

pelayanan, dan pengelolaan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang andal dan terpadu dengan pengembangan wilayah serta memperhatikan kelestarian lingkungan.

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I sebagai Unit Pelaksana Teknis dibawah Direktorat Jenderal Perumahan sepenuhnya mendukung tujuan yang akan dicapai Direktorat Jenderal Perumahan yaitu meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni secara kolaboratif, terutama bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Adapun tujuan dari Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I adalah meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni secara kolaboratif, terutama bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten.

## 2.2. Tujuan Pembentukan BP3 Jawa 1

Tujuan dibentuknya Unit Pelaksana Teknis BP3 Jawa 1 pada hakekatnya adalah dalam rangka terwujudnya visi dan misi Kementerian PUPR serta sasaran strategis Kementerian PUPR, yaitu *Meningkatnya Penyediaan Akses Perumahan dan Infrastruktur Permukiman yang Layak, Aman dan Terjangkau.* Dalam kerangka perwujudan visi dan misi Kementerian PUPR tersebut diatas, BP3 Jawa 1 berupaya dengan mewujudkannya melalui peningkatan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni, terutama untuk kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Banten.

Oleh karena itu, dalam kerangka pembangunan PKP ke depan, serta dengan mendasarkan kepada amanat Permen PUPR No. 16 tahun 2020, sangat penting untuk dapat menyusun rencana strategis (Renstra) BP3 Jawa 1 sebagai pedoman bagi BP3 Jawa 1 untuk dapat melaksanakan tugas dan fungsinya sehingga apa yang menjadi tujuan pembentukan BP3 Jawa 1 dapat terwujud di masa depan.

Tujuan penyusunan Renstra BP3 Jawa 1 adalah merencanakan arah program pembangunan sebagai pedoman dalam melaksanakan pembangunan selama periode 2021 – 2024 sesuai dengan tugas pokok dan fungsi BP3 Jawa 1.

Sedangkan sasaran dari penyusunan Renstra adalah:

1. Memberikan acuan bagi pelaksanaan pembangunan sektor perumahan dan Kawasan permukiman sesuai dengan tugas pokok dan fungsi yang diemban oleh BP3 Jawa 1 selama 4 (empat) tahun ke depan.
2. Menjadi dasar dalam penyusunan Rencana Kerja (Renja) BP3 Jawa 1 yang merupakan perencanaan tahunan sektor perumahan dan Kawasan permukiman.
3. Mengarahkan dan mengintegrasikan perencanaan pembangunan berbagai sektor terkait untuk secara bersama mewujudkan tujuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

## 2.3. Sasaran Strategis BP3 Jawa 1

Dibentuknya BP3 Jawa 1, pada hakekatnya adalah sebuah upaya lebih mendekatkan TUSI Ditjen Perumahan dengan kondisi daerah/wilayah BP3 Jawa 1 melalui pelaksanaan tugas teknis operasional dan tugas teknis penunjang, dengan harapan apa yang menjadi visi dan misi Kementerian PUPR secara keseluruhan dapat terwujud.

Dengan demikian, yang menjadi sasaran strategis BP3 Jawa 1 harus mempertimbangkan target-target yang harus diselesaikan oleh BP3 Jawa 1.

Untuk menyusun target-target capaian pelayanan pembangunan perumahan pada BP3 Jawa 1 adalah dengan mempertimbangkan data-data kondisi pembangunan PKP yang ada di wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Banten (*baseline target*), sebagai berikut:

1) Jumlah rumah tangga di Provinsi DKI Jakarta dan Banten, sebagai dasar perhitungan kebutuhan rumah khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dimana berdasarkan data BPS pada tahun 2015 jumlah rumah tangga di Provinsi DKI Jakarta mencapai 2.659.200 rumah tangga dan di Provinsi Banten terdapat 2.930.200 rumah tangga.
2) Menurut data Data Backlog Kepemilikan Rumah yang sumbernya adalah dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR, bahwa Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah tahun 2015 di Provinsi DKI Jakarta mencapai 1.276.424 unit dengan prosentase jumlah rumah tangga milik adalah 51,09 %. Sementara itu untuk data backlog yang sama di Provinsi Banten mencapai 584.263 unit atau prosentase jumlah rumah tangga miliknya mencapai 80,94 %.
3) Jumlah prosentase rumah tangga yang status kepemilikan rumahnya masih kontrak/sewa di Provinsi DKI Jakarta dan Banten, dimana berdasarkan data BPS, pada tahun 2018 di Provinsi DKI Jakarta sebanyak 35,63% penduduknya masih berstatus sebagai penyewa rumah dan di Provinsi Banten sebanyak 12,48 % penduduknya masih mengontrak/sewa rumah.
4) Jumlah prosentase rumah tangga yang belum memiliki rumah di Provinsi DKI Jakarta dan Banten, dimana berdasarkan data BPS pada tahun 2018 prosentase rumah tangga di Provinsi DKI Jakarta yang belum memiliki rumah adalah sebesar 52,15 %, sementara itu di Provinsi Banten prosentasenya adalah 18,67 % masyarakatnya belum memiliki rumah.
5) Jumlah prosentase rumah tangga dengan luas hunian perkapita lebih kecil atau sama dengan 7 $m^2$, dimana berdasarkan data BPS pada tahun 2018, di Provinsi DKI Jakarta terdapat 26,7 % masyarakatnya masih menghuni rumah dengan luas lantai lebih kecil atau sama dengan 7 $m^2$, dan di Provinsi Banten pada tahun yang sama terdapat 6,88% masyarakatnya dengan kondisi mempunyai rumah dengan luasan lebih kecil atau sama dengan 7 $m^2$.
6) Jumlah prosentase rumah tangga yang rumahnya masih dari tanah, dimana berdasarkan data BPS pada tahun 2018 di Provinsi DKI Jakarta masih ada 0,25 % masyarakatnya mempunyai rumah dengan lantai tanah dan di Provinsi Banten masih ada 3 % masyarakatnya hidup di dalam rumah yang berlantai tanah.
7) Jumlah prosentase rumah tangga yang rumahnya masih berdinding dari bambu, dimana berdasarkan data BPS di Provinsi DKI Jakarta masih ada 0,25 % rumah tangga hidup di

rumah yang berdinding bambu dan di Provinsi Banten masih ada 0,95 % rumah tangga hidup di rumah yang berdinding bambu.

8) Jumlah prosentase rumah tangga yang rumahnya masih beratapkan ijuk, dimana berdasarkan data BPS di Provinsi DKI Jakarta masih ada sebanyak 0,11 % sementara itu di Provinsi Banten terdapat 1,34 % rumah tangga yang hidup dengan rumah beratapkan ijuk.

Saat ini, dalam rangka mengukur capaian pelayanan sebuah institusi yang menangani pembangunan PKP telah bergeser dari target dan indikator backlog menjadi target SDGs, yang meliputi akses terhadap rumah yang *adequate*, *safe*, and *affordable,* dengan Indikator Kinerja Utama (IKU) adalah Proporsi Rumah Tangga yang Dapat Mengakses dan Tinggal di Rumah Layak, berdasarkan :

a. Ketahanan Konstruksi
b. Akses Air Minum
c. Akses Sanitasi
d. Luas per Kapita

Selain ke 4 (empat) IKU tersebut diatas, terdapat Indikator Kinerja Tambahan, yang berupa :

a. Luasan permukiman kumuh
b. Backlog perumahan
c. Keamanan bermukim (lahan)

Dengan kondisi capaian pembangunan PKP di Provinsi DKI Jakarta dan Banten dan IKU maupun IKT yang ada seperti yang telah disebutkan diatas, yang menjadi sasaran strategi Bp3 Jawa 1 pada hakekatnya adalah meningkatnya kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan rumah layak huni di Provinsi DKI Jakarta dan Banten s/d 2024 yang akan datang melalui:

a. Pembangunan Rumah Susun sebanyak : 6.811 Unit
b. Pembangunan Rumah Khusus sebanyak : 180 Unit
c. Bantuan Stimulan Rumah Swadaya sebanyak : 16.265 Unit
d. Bantuan PSU : 19.673 Unit

Dalam kerangka pencapaian sasaran strategis diatas, pada hakekatnya tidak bisa hanya dilakukan oleh BP3 Jawa 1, tapi harus dan wajib untuk berkolaborasi dengan institusi-institusi lainnya baik dari pemerintah maupun swasta dan masyarakat.

Keterlibatan Kementerian ATR/BPN dalam rangka memberikan kemudahan dalam rangka pengurusan perizinan untuk pembangunan PKP akan sangat diperlukan. Demikian pula keterlibatan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR bersama dengan Lembaga-lembaga Keuangan maupun Perbankan akan sangat mendorong dalam kerangka mempermudah kepemilikan rumah khususnya bagi MBR. Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR juga berkontribusi terhadap program-program pembangunan infrastruktur perumahan yang menjadikan rumah-rumah yang ada layak untuk dihuni. Demikian pula Kementerian Dalam Negeri sangat berperan dalam kerangka mempermudah proses perizinan khususnya untuk pembangunan rumah bagi MBR.

# BAB 3 ARAH KEBIJAKAN, STRATEGI DAN KERANGKA REGULASI DAN KERANGKA KELEMBAGAAN

## 3.1. Arah Kebijakan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

Sejalan dengan kebijakan pembangunan perumahan yang dimuat dalam dokumen RPJPN, RPJMN, dan Renstra kementerian PUPR, ditetapkan bahwa arah penyelenggaraan perumahan oleh Ditjen Perumahan difokuskan pada upaya peningkatan akses masyarakat terhadap hunian layak melalui penyediaan rumah layak huni secara kolaboratif. Kebijakan tersebut dilaksanakan melalui 3 (tiga) strategi sebagai berikut:

1. Mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan melanjutkan Program Sejuta Rumah, yang antara lain meliputi upaya:
    a. Pembangunan rumah susun, terutama untuk MBR, ASN, serta untuk mendukung pengembangan fungsi perkotaan (termasuk pembangunan hunian di Kawasan Transit Oriented Development/TOD dan Public Housing), kawasan industry (KI/KEK), ibukota negara, kawasan pertumbuhan ekonomi lainnya, serta fungsi pendidikan;
    b. Pembangunan rumah khusus, terutama bagi masyarakat terdampak bencana dan program pembangunan yang pemerintah, masyarakat di daerah perbatasan negara/tertinggal/terluar, dan kebutuhan khusus lainnya;
    c. Dukungan pengembangan perumahan swadaya bagi MBR, terutama dalam rangka mengurangi jumlahrumah tidak layak huni, dukungan penanganan kawasan kumuh perkotaan, serta dukungan pengembangan fungsi strategis lainnya; serta
    d. Bantuan PSU untuk mendukung pembangunan perumahan bagi MBR, terutama perumahan skala besar bagi MBR dan perumahan yang mendapatkan subsidi pembiayaan perumahan, serta perumahan yang dibangun berbasis komunitas.
2. Menyediakan system regulasi yang harmonis, mengoptimalkan pemanfaatan teknologi, dan meningkatkan koordinasi untuk mendukung kolabolarasi antar stakeholder dalam rangka memperkuat Program Sejuta Rumah, yang antara lain meliputi upaya:
    a. Pemanfaatan tanah BMN/BMD/BUMN/BUMD serta penerapan pendekatan land banking untuk mendukung pengembangan perumahan bagi MBR dan millennials perkotaan;
    b. Peningkatan kolaborasi pemerintah, pemda, dunia usaha, masyarakat, dan stakeholder lainnya dalam penyediaan perumahan;
    c. Pendampingan pemda untuk percepatan implementasi kebijakan kemudahan perizinan pembangunan perumahan;
    d. Penyusunan dan harmonisasi regulasi bidang perumahan, serta perumusan kebijakan dan strategi nasional jangka panjang bidang perumahan;
    e. Penguatan implementasi standar keamanan bangunan dan kesehatan bangunan;
    f. Pemanfaatan inovasi teknologi konstruksi dan material untuk mendukung percepatan penyediaan perumahan bagi MBR;
    g. Peningkatan kapasitas stakeholder bidang perumahan melalui pembinaan, dan dukungan kebijakan;

h. Peningkatan kompetensi dan profesionalisme sumber daya manusia bidang perumahan;
i. Perlindungan konsumen dan pengembang perumahan.

3. Mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema penyelenggaraan perumahan yang inovatif, yang antara lain meliputi upaya:
   a. Dukungan pengembangan perumahan skala besar dengan pendekatan hunian berimbang;
   b. Dukungan pengintegrasian hunian vertical perkotaan bagi MBR dengan simpul transportasi umum/TOD;
   c. Dukungan pengembangan system rumah umum (public housing) melalui perumusan regulasi, pembentukan kelembagaan perumahan (Badan Layanan Umum) nasional dan daerah, sertapengintegrasian dengan dengan rumah sewa (rental housing), terutama pada 6 kawasan metropolitan prioritas;
   d. Pengoptimalan potensi masyarakat serta pemanfaatan skema pembiayaan alternative (kredit mikro perumahan dan skema lainnya) untuk mendukung pengembangan perumahan berbasis komunitas/ kelompok masyarakat dan perumahan swadaya bagi MBR;
   e. Pembentukan balai perumahan di tingkat provinsi;
   f. Pengembangan klinik perumahan di Daerah; serta
   g. Pengembangan sistem housing career.

## 3.2. Arah Kebijakan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I

Arah kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman pada RPJMN 2020-2024 adalah Meningkatkan akses masyarakat secara bertahap terhadap perumahan dan permukiman layak, aman dan terjangkau untuk mewujudkan kota yang inklusif dan layak huni.

Target RPJMN Bidang Perumahan tahun 2020-2024 adalah meningkatkan jumlah rumah tangga yang menghuni rumah layak di Provinsi DKI Jakarta dari 51,09% menjadi 70 %. Sementara itu untuk di Provinsi Banten dari 80,94 % menjadi 95 %.

Dari sisi demand yang akan dilaksanakan adalah :

1. Pemantapan sistem pembiayaan primer dan sekunder perumahan, termasuk optimalisasi pemanfaatan sumber pembiayaan jangka panjang seperti TASPEN dan BPJS Ketenagakerjaan;
2. Reformasi subsidi perumahan yang lebih efisien dan tepat sasaran;
3. Perluasan fasilitas pembiayaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap dan membangun rumahnya secara swadaya;
4. Pengembangan layanan BP Tapera untuk memperluas akses pembiayaan perumahan.

Dari sisi supply yang akan dilaksanakan adalah :

1. Peningkatan penyediaan perumahan yang sesuai dengan tata ruang dan terpadu dengan layanan infrastruktur dasar permukiman, termasuk sistem transportasi publik;
2. Pengembangan sistem perumahan publik berbasis rumah susun di perkotaan;

3. Peremajaan kota secara inklusif dan konsolidasi tanah dalam rangka mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh;
4. Pemanfaatan tanah milik negara/BUMN untuk mendukung penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah;
5. Pengembangan peran dunia usaha termasuk BUMN/BUMD dalam penyediaan perumahan, yaitu Perumnas, PT. SMF, dan BTN.

Dalam rangka mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional dan kebijakan pembangunan bidang PKP di daerah, maka yang akan dilaksanakan antara lain :

1. Mendorong Ditjen Perumahan untuk perkuatan implementasi standar keandalan dan tertib bangunan, kemudahan perizinan dan administrasi pertanahan, serta pengembangan teknologi dan bahan bangunan murah;
2. Memberikan capacity building kepada pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan perumahan;
3. Mendorong terwujudnya kolaborasi antara pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan perumahan;
4. Mendorong pemerintah maupun pemerintah daerah untuk mengembangkan sistem insentif dan disinsentif dalam penyediaan perumahan;
5. Mendorong Ditjen Perumahan untuk mengembangkan badan layanan umum perumahan di wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Banten.

## 3.3. Strategi

Berdasarkan arah kebijakan bidang PKP tersebut diatas, selanjutnya strategi pencapaian bidang perumahan dapat dilihat pada Tabel 3.1 berikut.

**Tabel 3.1 Arah Kebijakan dan Strategi Bidang Perumahan**

| NO. | AKAR PERMASALAHAN | KEBIJAKAN | STRATEGI |
|---|---|---|---|
| **PERUMAHAN** | | | |
| 1. | Harga rumah tidak terjangkau bagi kelompok MBR dan di bawah MBR | Menetapkan kebijakan harga rumah yang terjangkau untuk kelompok MBR | Pemberian insentif berupa bantuan dana kredit/hibah kepada masyarakat MBR |
| | | | Penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan |
| | | Menetapkan kebijakan harga rumah yang terjangkau untuk kelompok di bawah MBR | Pemberian insentif berupa bantuan dana kredit/hibah kepada masyarakat MBR |
| | | | Subsidi uang muka rumah yang diatur dalam bentuk peraturan daerah/peraturan gubernur |
| 2. | Persoalan penyediaan tanah untuk rumah MBR: keterbatasan dan mahalnya harga lahan, pembangunan rumah bagi MBR yang sesuai dengan batas harga pemerintah berlokasi jauh | Meningkatkan peran pemerintah provinsi dalam penyediaan tanah untuk pembangunan rumah MBR dan di bawah MBR melalui BUMD Penyediaan Lahan di Provinsi maupun Kabupaten/Kota | Pengendalian harga lahan oleh Pemerintah |
| | | | Membuat land banking untuk penyediaan kasiba dan lisiba |
| | | | Perumusan peraturan daerah/peraturan gubernur yang mengatur lembaga yang diberi |

| NO. | AKAR PERMASALAHAN | KEBIJAKAN | STRATEGI |
|---|---|---|---|
| | dari perkotaan dan tempat kerja, dan belum ada intervensi pemerintah untuk penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan dan mengendalikan harga lahan | | kewenangan dan kapasitas tata kelola bank tanah |
| | | | Pengembangan hunian vertikal untuk kawasan perkotaan |
| | | | Pemutihan tanah terlantar yang sudah/ belum dimanfaatkan oleh warga agar digunakan oleh warga masyarakat untuk membangun perumahan dengan dasar hukum yang jelas |
| | | | Pengembangan model pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan perumahan rakyat |
| | | | Pengembangan model Kasiba dan Lisiba dalam pembangunan PKP untuk semua golongan |
| | | | Kerjasama dengan BUMD atau investor swasta dalam penyiapan lahan untuk pembangunan rumah bagi MBR |
| | | | Kerjasama dengan BUMD/investor swasta dalam penyiapan lahan untuk pembangunan PKP bagi MBR melalui skema KPBU |
| | | | Kerjasama dengan komunitas-komunitas masyarakat dalam penyiapan lahan untuk pembangunan perumahan MBR |
| 3. | Terkait perizinan pembangunan PKP bagi MBR khususnya di Provinsi DKI Jakarta. | Meningkatkan kinerja pemerintah daerah dalam memproses perijinan | Pengembangan sistem informasi rencana tata ruang dan konsistensi penerapannya |
| | | | Pendampingan dalam upaya pengembangan Unit Pelayanan Informasi & Keluhan di tingkat Kota/Kab. yang memonitoring & menerima keluhan perihal penyimpangan praktek-praktek dari ketentuan teknis-non teknis dari aspek perencanaan tata ruang & implementasinya |
| | | Menyederhanakan tahapan dan proses perizinan pembangunan PKP | Penerbitan Peraturan Daerah/Peraturan Gubernur/SK Gubernur mengenai penyederhanaan tahapan dan proses perizinan pembangunan PKP |
| | | | Penerbitan Peraturan Gubernur mengenai Penerbitan tarif IMB & BPHTB khusus bagi MBR |

*Sumber: Hasil Analisa*

Berdasarkan arah kebijakan bidang PKP tersebut diatas, selanjutnya strategi pencapaian bidang Kawasan Permukiman dapat dilihat pada Tabel 3.2 berikut.

**Tabel 3.2 Arah Kebijakan dan Strategi Bidang Kawasan Permukiman**

| NO. | AKAR PERMASALAHAN | KEBIJAKAN | STRATEGI |
|---|---|---|---|
| **PERUMAHAN** | | | |
| 1. | Pelayanan PSU yang tidak memenuhi standar, berpotensi menimbulkan penurunan kualitas lingkungan permukiman | Meningkatkan aksesibilitas kawasan permukiman terhadap standar minimal pelayanan PSU, dan peningkatan kualitas lingkungan | Pengintegrasian pembangunan perumahan dengan program penanganan kawasan kumuh |
| | | | Penataan atau relokasi kawasan permukiman yang berlokasi di negative list |
| | | | Pemugaran dan peremajaan kawasan |
| | | | Konsolidasi lahan |
| | | | Pengembangan permukiman baru |
| | | | Peningkatan peran serta masyarakat (swadaya) dalam menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggalnya |
| 2. | Ketidakmampuan masyarakat secara ekonomi untuk meningkatkan kualitas rumahnya sehingga masih ada masyarakat yang tinggal di Rumah tidak layak huni (Rutilahu) | Meningkatkan aksesibiltas masyarakat terhadap bantuan pembiayaan peningkatan kualitas permukiman | Pemberian hibah untuk perbaikan Rutilahu |
| | | | Peningkatan jumlah KK yang mendapatkan BSPS |
| 3. | Dukungan PSU yang terbatas karena belum menjadi aset pemerintah dikarenakan pengembang belum menyerahkan asetnya yang disebabkan prasyarat untuk serah terima belum terpenuhi | Sinkronisasi & koordinasi antara stakeholder pembangunan PKP terkait penyediaan PSU | Pendampingan untuk meningkatkan Peran Pemda dalam pembangunan infrastruktur dari lahan perumahan bagi MBR sehingga terintegrasi dengan infratsruktur utama yang sudah ada |
| | | | Pemberian Subsidi fasilitas PSU (Prasarana, Sarana, dan Utilitas) bagi pengembang rumah subsidi |
| | | | Pencegahan penurunan kualitas lingkungan dengan pengawasan dan pengendalian terhadap pelanggaran |
| | | | Peningkatan peran serta masyarakat (swadaya) dalam menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggalnya |
| 4. | Pembangunan perumahan belum sejalan dengan rencana pembangunan perkotaan yang tercantum dalam RTRW/RDTR karena dalam beberapa kasus belum ada dokumennya | Sinkronisasi rencana pembangunan perumahan yang tertera dalam dokumen rencana pembangunan (RPJM) dengan rencana tata ruang (RTRW/RDTR) | Pendampingan terhadap Pemerintah Daerah dalam upaya penyelesaian dan penetapan RDTR setiap kota/kab. untuk memperjelas zonasi tata ruang dan peruntukan permukiman |
| | | | Pendampingan terhadap pemerintah daerah dalam menjaga konsistensinya untuk mengimplementasikan rencana tata ruang (RTRW/RDTR) |
| | | | Pendampingan terhadap pemerintah daerah dalam menyusun dan mengimplementasikan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). |

*Sumber: Hasil Analisa*

Berdasarkan arah kebijakan bidang PKP tersebut diatas, selanjutnya strategi pencapaian bidang Pertanahan dapat dilihat pada Tabel 3.3 berikut

**Tabel 3.3 Arah Kebijakan dan Strategi Pembangunan Bidang Pertanahan**

| NO. | AKAR PERMASALAHAN | KEBIJAKAN | STRATEGI |
|---|---|---|---|
| 1. | Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Banten belum memiliki data dan informasi aset pertanahan yang jelas dan akurat serta bisa diakses stakeholder yang berkepentingan. | Melaksanakan pendataan aset-aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang jelas dan akurat dengan menggunakan peta dasar yang terukur dan kompatible dengan peta-peta perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman | Kerjasama dengan Badan Informasi Geospasial dalam penyiapan peta dasar yang digunakan dalam mendata pertanahan |
| | | | Kerjasama dengan institusi yang berwenang dalam mempublikasikan data dan informasi yang bersifat rahasia (data pertanahan bersifat rahasia) kepada publik (akses dibatasi) |
| 2. | Belum adanya data dan informasi spasial dan aspasial yang andal dan terintegrasi sebagai masukan (input) dalam proses perencanaan pembangunan, khususnya bidang perumahan dan kawasan permukiman. | Menyiapkan data spasial maupun aspasial untuk perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman | Menyusun satu data spasial yang dapat dijadikan sebagai peta dasar dalam perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman |
| | | | Menyusun kajian kebutuhan peta dan informasi dalam rangka perencanaan pembangunan PKP |
| | | | Perumusan peraturan pendukung dalam rangka penyusunan satu data spasial yang mengatur lembaga yang diberi kewenangan dan harus diikuti oleh institusi lainnya dalam pembangunan PKP |
| 3. | Banyaknya tanah kosong dan tanah terlantar di Provinsi DKI Jakarta dan Banten yang belum terdata. | Meningkatkan kinerja pemerintah daerah dalam memproses perijinan pemanfaatan lahan-lahan milik pemerintah yang belum termanfaatkan (terlantar) | Sinkronisasi dan koordinasi terkait rencana tata ruang dan konsistensi penerapannya |
| | | | Pendampingan dalam upaya pengembangan Unit Pelayanan Informasi & Keluhan di tingkat Kota/Kab. yang memonitoring & menerima keluhan perihal penyimpangan praktek-praktek dari ketentuan teknis-non teknis dari aspek perencanaan tata ruang & implementasinya |

*Sumber: Hasil Analisa*

Dalam kerangka pembangunan PKP, upaya kerjasama dan kolaborasi sangat diperlukan, karena penyediaan perumahan bagi MBR sangat diperlukan dukungan dari banyak stakeholder pembangunan perumahan. Oleh karena itu, pada umumnya permasalahan yang dihadapi antara lain:

a) Masih banyaknya investor swasta yang melihat bahwa penyediaan perumahan untuk MBR pada kawasan skala besar, keuntungannya tidak signifikan sehingga cenderung tidak tertarik dengan program tersebut.

b) Karena tugas dan fungsi penyediaan perumahan bagi MBR adalah tugas dan fungsi pemerintah, namun masih sedikitnya aparat pemerintah yang mempunyai kemampuan untuk menginisiasi kolaborasi dan kerjasama dengan pihak investor swasta dalam rangka penyediaan perumahan bagi MBR.

c) Dasar aturan yang masih kurang dalam rangka melaksanakan kerjasama dan kolaborasi antara pemerintah, investor swasta dan masyarakat untuk membangun kawasan perumahan bagi MBR.

**Tabel 3.4 Arah Kebijakan dan Strategi terkait Kerjasama dan Kolaborasi Untuk Pembangunan Bidang PKP**

| NO. | AKAR PERMASALAHAN | KEBIJAKAN | STRATEGI |
|---|---|---|---|
| 1. | Masih banyaknya investor swasta yang melihat bahwa penyediaan perumahan untuk MBR pada kawasan skala besar, keuntungannya tidak signifikan sehingga cenderung tidak tertarik dengan program tersebut | Melaksanakan sosialisasi, negosiasi dan kolaborasi dengan investor swasta dengan metoda "jemput bola" untuk mendapatkan "trust" dari investor swasta dalam pembangunan PKP bagi MBR | Sosialisasi dan kerjasama dalam membangun kawasan PKP dalam sebuat pilot project bersama antara pemerintah dan investor swasta |
| | | | Menyusun aturan pendukung dalam kerangka kerjasama dengan pihak investor swasta dalam pembangunan PKP |
| 2. | Karena tugas dan fungsi penyediaan perumahan bagi MBR adalah tugas dan fungsi pemerintah, namun masih sedikitnya aparat pemerintah yang mempunyai kemampuan untuk menginisiasi kolaborasi dan kerjasama dengan pihak investor swasta dalam rangka penyediaan perumahan bagi MBR | Meningkatkan kapabilitas dan kemampuan aparat pemerintah dalam memasarkan lokasi-lokasi pembangunan perumahan MBR | Melaksanakan pendidikan kewirausahaan (kerjasama, kolaborasi, dan negosiasi) bagi aparat-aparat pemerintah yang memiliki keterkaitan erat dengan para pengembang maupun masyarakat |
| | | | Menyusun kurikulum yang implementatif atau mudah dilaksanakan dalam rangka mendidik aparat pemerintah bisa memasarkan perumahan dan kawasan permukiman kepada investor swasta |
| | | | Perumusan peraturan pendukung dalam rangka kerjasama dan kolaborasi dengan pihak investor swasta dalam pembangunan PKP |
| 3. | Dasar aturan yang masih kurang dalam rangka melaksanakan kerjasama dan kolaborasi antara pemerintah, investor swasta dan masyarakat untuk membangun kawasan perumahan bagi MBR. | Meningkatkan kinerja pemerintah daerah dalam memproses produk-produk hukum pembangunan PKP | Menyusun peraturan-peraturan pendukung dalam rangka mengajak sektor swasta untuk ikut menyediakan perumahan bagi MBR |
| | | | Pendampingan kepada pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Banten dalam rangka menyusun perda pembangunan PKP |

*Sumber: Hasil Analisa*

## 3.4. Kerangka Regulasi

Kerangka regulasi Ditjen Perumahan tahun 2020 –2024 adalah sebagai berikut:

**Tabel 3. 2 Kerangka Regulasi Penyelenggaraan Perumahan Tahun 2020 – 2024**

| No | Arah Kerangka Regulasi dan/atau Kebutuhan Regulasi | Urgensi Pembentukan Berdasarkan Evaluasi Regulasi Eksisting, Kajian dan Penelitian | Unit Penanggungjawab | Unit Terkait/ Institusi | Target Penyelesaian |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | RPP tentang Rumah Susun | Amanat UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun | Direktorat Rumah Susun | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 2 | RPP tentang Badan Pelaksana rumah umum | Amanat UU No. 20 Tahun 2011 dan UU No. 1 tahun 2011 | Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | Setditjen Perumahan | 2024 |
| 3 | Raperpres Kebijakan dan Strategi Nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman | Amanat PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman | Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | Setditjen Perumahan | 2022 |
| 4 | Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 19/PRT/M/ 2019 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun juncto Permen PUPR No. 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun | Amanat UU No.20 Tahun 2011 | Direktorat Rumah Susun | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 5 | Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 3/PRT/M/2018 tentang Perubahan atas Permen PUPR No. 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan Rakyat | Amanat UU No.20 Tahun 2011 | Direktorat Rumah Umum dan Komersial | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 6 | Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus | Amanat UU No.20 Tahun 2011 | Direktorat Rumah Khusus | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 7 | Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 7/PRT/M/2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya | Amanat UU No.20 Tahun 2011 | Direktorat Rumah Swadaya | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 8 | Rapermen PUPR tentang Perumahan Skala Besar | Amanat UU No.1 Tahun 2011 | Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | Setditjen Perumahan | 2022 |
| 9 | Rapermen PUPR tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) | Amanat PP 14 Tahun 2016 | Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | Setditjen Perumahan | 2020 |
| 10 | Rapermen PUPR tentang Pembentukan Badan Pelaksana Rumah Umum | Amanat UU No.1 Tahun 2011, mendukung pelaksanaan *Major Project* 1.000.000 *Public Housing* | Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | Setditjen Perumahan | 2021 |
| 11 | Rapermen PUPR tentang Perencanaan dan Standar Pelayanan Minimal Rumah Susun | Amanat UU No.20 Tahun 2011, mendukung pelaksanaan *Major Project* 1.000.000 *Public Housing* | Perumahan Direktorat Rumah Susun | Setditjen Perumahan | 2021 |

Peraturan perundangan yang melatarbelakangi penyusunan Renstra BP3 Jawa 1 adalah sebagai berikut:

- **Landasan Hukum Organisasi**
  1. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004 tentang Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian Negara/Lembaga;
  2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2020 Tentang Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat
  3. Peraturan Menteri PAN Nomor 18 tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi Unit Pelaksana Teknis Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non Kementerian
  4. Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

- **Landasan Hukum Pembangunan**
  1. Undang-undang Nomor 25 tahun 2004, tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
  2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional;
  3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  4. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan;
  6. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024;
  7. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan;

- **Landasan Hukum Perumahan dan Permukiman**
  1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  2. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- **Landasan Hukum Bidang Pertanahan**
  1. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
  2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

- **Landasan Hukum yang diusulkan untuk disusun dalam kerangka pelaksanaan TUSI BP3 Jawa 1**

**Rumah Susun :**

1. RPP tentang Rumah Susun (Amanat UU No.20/2011 tentang Rumah Susun)
2. Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 19/PRT/M/ 2019 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun juncto Permen PUPR No. 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Amanat UU No.20/2011 tentang Rumah Susun)
3. Rapermen PUPR tentang Perencanaan dan Standar Pelayanan Minimal Rumah Susun (Amanat UU No.20 Tahun 2011, mendukung pelaksanaan Major Project 1.000.000 Public Housing)

4. Rapermen PUPR tentang Pembentukan Badan Pelaksana Rumah Umum (Amanat UU No.1/2011 tentang Rumah Susun, mendukung pelaksanaan Major Project 1.000.000 Public Housing)
5. RPP tentang Badan Pelaksana Rumah Umum (Amanat UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun)

**Perumahan Skala Besar, PSU, Rumah Khusus dan BSPS :**

1. Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 3/PRT/M/2018 tentang Perubahan atas Permen PUPR No. 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan Rakyat (Amanat UU No.20 Tahun 2011)
2. Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus (Amanat UU No. 20 Tahun 2011)
3. Rapermen Perubahan atas Permen PUPR No. 7/PRT/M/2018 tentang BSPS (Amanat UU No. 20 Tahun 2011)
4. Rapermen PUPR tentang Perumahan Skala Besar (Amanat UU No.1/2011)

**Kebijakan Nasional PKP :**

1. Raperpres Kebijakan dan Strategi Nasional Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Amanat PP No. 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman)
2. Rapermen PUPR tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) (Amanat PP 14/2016 tentang PKP)
3. Harmonisasi UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan UU 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Kerangka Regulasi turunan yang diturunkan pada tingkat Balai P3 Jawa I dalam hal ini diartikan sebagai kebutuhan regulasi yang dapat berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Instruksi Presiden atau Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang diarahkan untuk memfasilitasi, mendorong dan/atau mengatur perilaku penyelenggara pembangunan serta masyarakat termasuk swasta dalam rangka pembangunan bidang perumahan. Kerangka regulasi juga disusun sebagai instrumen untuk memecahkan permasalahan yang penting, mendesak, dan memiliki dampak besar terhadap pencapaian sasaran pembangunan bidang perumahan dan lebih jauh dalam rangka pencapaian sasaran nasional.

Saat ini efektivitas regulasi bidang perumahan yang ada belum optimal sehingga masih perlu peningkatan kejelasan peran, tugas fungsi, tanggung jawab dan kewenangan, terlebih dengan adanya penggabungan Kementerian Pekerjaan Umum dengan Kementerian Perumahan rakyat serta perlunya penyelarasan dengan Kerangka Regulasi pada Prolegnas.

Selain itu pada tingkat pemerintah pusat, pemenuhan regulasi bidang perumahan yang berupa Undang-Undang beserta turunannya relatif masih kurang, kejelasan peran, fungsi, tanggung jawab dan kewenangan kurang jelas dan menjadi permasalahan pada saat berkoordinasi baik dengan sektor lain maupun daerah.

Integrasi kerangka regulasi pembangunan bidang perumahan rakyat ke dalam dokumen perencanaan strategis sangatlah penting untuk memberikan dasar/arah dalam penyusunan peraturan perundang-undangan sesuai dengan kebutuhan masing-masing sektor.

Kerangka Regulasi yang digunakan saat ini terkait dengan penyelenggaraan Perumahan adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang NO. 5 tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
2. Undang-Undang NO. 1 TAHUN 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Undang-Undang NO. 20 TAHUN 2011 Tentang Rumah Susun
4. Peraturan Presiden NO. 56 TAHUN 2018 & DIREKTIF PRESIDEN tentang KPSN
5. Peraturan Presiden NO. 100/2018 Tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama
6. PP No. 40 tahun 2006 Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional
7. Permen PUPR NO 02/PRT/M/2015 Tentang Bangunan Gedung Hijau
8. Permen PUPR 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus
9. Permen PUPR NO 1/PRT/M/2018 sebagaimana telah dirubah dalam PERMEN PUPR NO. 19/PRT/M/2019 Tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun
10. Permen PUPR NO 03/PRT/M/2018 tentang perubahan atas PERMEN PUPR NO 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan umum
11. Permen PUPR NO 7/PRT/M/2018 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya
12. Permen PUPR NO. 01/PRT/M/2019 Tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Khusus Pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama
13. Permen PUPR NOMOR 12 TAHUN 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian PUPR Permen PUPR No 23 Th 2018 tentang PPPSRS
14. Permen PUPR No 11 Th 2019 tentang Sistem PPJB Rumah
15. Permen PUPR No. 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
16. Permen PUPR No. 26 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Permen PUPR No. 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Untuk memastikan efektivitas penyelenggaraan kegiatan peningkatan akses hunian layak dalam rangka mengoptimalkan jumlah rumah tangga yang menghuni rumah layak sesuai dengan target pembangunan nasional, dibutuhkan penyediaan regulasi dalam bentuk:

a. penyusunan regulasi baru;
b. penyesuaian regulasi yang saat ini berlaku agar dapat mendukung percepatan upaya penyediaan hunian layak; atau
c. harmonisasi antara beberapa regulasi untuk memastikan sinergi antar klausul yang dimuat dalam masing-masing regulasi.

Adapun kerangka regulasi yang akan disusun oleh Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I untuk mendukung pelaksanaan kegiatan di balai, berdasarkan SOP yang disusun oleh Sekretariat Direktorat Jenderal Perumahan serta didukung oleh SOP dari Balai, yaitu:

1. SOP Kegiatan Swakelola, dan
2. SOP Kesatkeran

## 3.5. Kerangka Kelembagaan

Sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR No. 16 tahun 2020, bahwa BP3 Jawa I adalah salah satu Balai Pelaksanaan Penyediaan Rumah Kelas I, dimana kedudukannya berada dibawah dan langsung bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Perumahan.

Dengan kondisi kedudukannya seperti ini, maka seorang Kepala Balai Kelas I mempunyai level setara dengan eselon III A, Dengan level eselon seperti itu, seorang Kepala Balai diharapkan mempunyai fungsi sebagai Kepala Unit Pelaksana Teknis atau yang selanjutnya disingkat UPT, yang merupakan satuan kerja yang bersifat mandiri yang melaksanakan tugas teknis operasional tertentu dan/atau tugas teknis penunjang tertentu di Kementerian (sesuai dengan Pasal 1 Permen PUPR No. 16 tahun 2020).

### 3.4.1 Tugas Pokok dan Fungsi Organisasi

Kedudukan Balai dalam Kerangka Ditjen Perumahan

**Gambar 3. 2 Struktur Organisasi Direktorat Jenderal**

Kedudukan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I berada dibawah dan langsung bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Perumahan.

Tugas pokok dan fungsi BP3 Jawa I, sesuai Permen PUPR No. 16 tahun 2020 adalah sebagai berikut:

1. **Tugas Pokok**

   Sesuai dengan Pasal 161 Permen PUPR No. 16 tahun 2020 dijelaskan bahwa BP3 Jawa I sebagai salah satu Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Kelas I mempunyai tugas melaksanakan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian

2. **Fungsi**

Selanjutnya pada Pasal 162 Permen yang sama, dijelaskan bahwa BP3 Jawa I menyelenggarakan fungsi :

1. Penyusunan **program dan anggaran** pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana sarana, dan utilitas umum;
2. Penyusunan **rencana teknis** pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
3. **Pelaksanaan pembangunan** rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. **Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian teknis** pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
5. **Pelaksanaan pemantauan dan evaluasi** pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
6. **Pengelolaan data dan informasi** pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
7. Koordinasi dan dukungan **penanggulangan pascabencana**;
8. Koordinasi **penyediaan lahan dan pengembangan hunian**;
9. Pelaksanaan fasilitasi **serah terima aset**; dan
10. Pelaksanaan **urusan tata usaha dan rumah tangga balai**

Dengan tusi yang cukup banyak tersebut, BP3 Jawa I pada hakekatnya mempunyai *core business* yaitu :"melaksanakan pembangunan perumahan serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian". *Core business* ini sebenarnya adalah tugas dan fungsi Ditjen Perumahan yang dilaksanakan didaerah.

Didasarkan pada arahan Direktur Jenderal Perumahan pada rapat kerja Ditjen Perumahan tanggal 23 Juni 2020 yang lalu, dimana Bapak Dirjen Perumahan memerintahkan agar Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan mempunyai tugas seperti halnya Ditjen Perumahan namun pelaksanaannya didaerah. Oleh karena itu, program dan kegiatan yang akan dilaksanakan oleh BP3JI, pada prinsipnya :

1) Merupakan program dan kegiatan yang telah dilaksanakan setiap tahunnya oleh unit eselon II dan kesatkeran (SNVT) Penyediaan Perumahan pada Ditjen Perumahan;

2) Merupakan penugasan khusus yang didasarkan oleh perintah langsung dari Bapak Dirjen Perumahan;
3) Merupakan program dan kegiatan yang didasarkan kepada program dan kegiatan unit eselon II yang baru di Ditjen Perumahan yaitu unit Direktorat Kepatuhan Internal;
4) Khusus untuk program dan kegiatan yang berlokasi di Provinsi DKI Jakarta adalah mempunyai faktor kekhususan, karena :
    a. Berlokasi pada ibukota negara;
    b. Berada pada wilayah yang merupakan daerah yang diprioritaskan pembangunannya di Indonesia (Daerah Khusus Ibukota);
    c. Berada pada lokasi yang tingkat kepadatan penduduknya sangat tinggi, sehingga program dan kegiatannya harus mengikuti kondisi kepadatan penduduk tersebut;.
    d. Pembangunannya cenderung vertikal daripada horisontal;
    e. Berada pada lokasi dengan harga tanah yang sangat tinggi.

Merujuk kepada kegiatan-kegiatan di Ditjen Perumahan yang selama ini telah dilaksanakan di masing-masing unit Eselon II maupun Kesatkeran (SNVT), seperti halnya :

1. Pembangunan Rumah Susun;
2. Pembangunan Rumah Khusus;
3. Pembangunan Rumah Swadaya (BSPS);
4. Pemberian Bantuan Stimulan PSU;
5. Penyiapan Lahan Perumahan melalui kerjasama dan kolaborasi dengan pemilik lahan dan developer untuk penyediaan perumahan bagi MBR;
6. Pelaksanaan Hunian Berimbang;
7. Program Sejuta Rumah;
8. Program Inovatif, misalnya : Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas, Pembangunan Perumahan pada Kawasan Skala Besar dan Pembangunan Perumahan MBR melalui skema KPBU;
9. Pelaksanaan serah terima aset.

Kegiatan-kegiatan tersebut diatas, pada hakekatnya merupakan kegiatan-kegiatan yang harus dilaksanakan juga oleh BP3 Jawa I di wilayah penugasannya yaitu di Provinsi DKI Jakarta dan Banten.

Selain kegiatan-kegiatan tersebut diatas, Bapak Dirjen Penyediaan Perumahan telah memerintahkan untuk melaksanakan :

1. Penyiapan program 2021, dengan prioritas arahan BPIW dan isu-isu strategis penyediaan perumahan;
2. Lelang dini tahun 2021 yang dimulai pada bulan Oktober 2020.
3. Penyelesaian Temuan BPK/Inspektorat Jenderal.

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 16 TAHUN 2020 , terdapat unit eselon II yang baru, yaitu Direktorat Kepatuhan Intern, dimana penugasannya diantaranya adalah :

1. Menyusun Pedoman Kepatuhan Intern
2. Menyusun Manajemen Resiko

Oleh karena itu, kedua tusi Direktorat Kepatuhan Intern tersebut perlu disiapkan oleh BP3 Jawa I, sebagai berikut :

1. Menyusun Pedoman Kepatuhan Intern Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa 1
2. Menyusun Manajemen Resiko Pelaksanaan Kegiatan Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa 1.

## 3.4.2 Struktur Organisasi

Untuk mempermudah menjalankan fungsinya sebagai salah satu Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Kelas I, selanjutnya sesuai dengan Permen PUPR No. 16 Tahun 2020, bahwa seorang Kepala Balai dibantu 2 (dua) orang Kepala Seksi Pelaksana Wilayah I dan II serta 1 (satu) orang Kepala Sub Bagian Umum dan Tata Usaha Balai serta Kelompok Jabatan Fungsional. Adapun fungsi dari Kepala Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa I, Kepala Seksi Pelaksanaan Wilayah I dan II serta Kasubbag Umum dan TU adalah sebagai berikut:

1. **Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa I**

   Kepala Balai mempunyai tugas pokok melaksanakan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian

   Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Kelas I menyelenggarakan fungsi:

   a. penyusunan program dan anggaran pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   b. penyusunan rencana teknis pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   c. pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   d. pelaksanaan pengawasan dan pengendalian teknis pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   e. pelaksanaan pemantauan dan evaluasi pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   f. pengelolaan data dan informasi pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
   g. koordinasi dan dukungan penanggulangan pascabencana;
   h. koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian;
   i. pelaksanaan fasilitasi serah terima aset; dan
   j. pelaksanaan urusan tata usaha dan rumah tangga balai.

2. **Sub Bagian Umum dan Tata Usaha**

Kepala Subbagian Umum dan Tata Usaha mempunyai tugas melakukan penyusunan program dan anggaran, pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, dan administrasi kepegawaian, pengelolaan dan pelaporan administrasi keuangan, pengelolaan data dan informasi, fasilitasi serah terima aset, dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi, serta koordinasi administrasi penerapan sistem pengendalian intern balai.

3. **Seksi Pelaksanaan Wilayah I**

   Kepala Seksi Pelaksanaan Wilayah I mempunyai tugas pokok melakukan penyiapan bahan penyusunan program dan anggaran, penyiapan bahan penyusunan rencana teknis, pengawasan dan pengendalian, pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum, koordinasi dan dukungan penanggulangan pascabencana, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian di Wilayah I.

4. **Seksi Pelaksanaan Wilayah II**

   Kepala Seksi Pelaksanaan Wilayah II mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penyusunan program dan anggaran, penyiapan bahan penyusunan rencana teknis, pengawasan dan pengendalian, pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum koordinasi dan dukungan penanggulangan pascabencana, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian di Wilayah II.

Sesuai dengan Lampiran peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 16 tahun 2020 tentang organisasi dan tata kerja unit pelaksana teknis di kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat, bahwa nomenklatur, lokasi, wilayah kerja, dan bagan struktur organisasi balai dIbawah koordinasi Direktorat Jenderal Perumahan struktur organisasinya tampak pada **Gambar 2.1**.

**Gambar 3.1. Struktur Organisasi Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Kelas I**

*Sumber: Peraturan Menteri PUPR No. 16 tahun 2020*

## TUGAS DAN FUNGSI BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN
## (Permen PUPR No. 16 Tahun 2020)

PUPR
SIGAP MEMBANGUN NEGERI

**Tugas :**
Melaksanakan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, prasarana, sarana dan utilitas umum, serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian.

**Fungsi :**

a. Penyusunan program dan anggaran pelaksanaan pembangunan
b. Penyusunan rencana teknis pembangunan
c. Pelaksanaan pembangunan
d. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian teknis pembangunan
e. Pelaksanaan pemantauan dan evaluasi pembangunan
f. Pengelolaan data dan informasi pelaksanaan pembangunan

rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum

g. Koordinasi dan dukungan penanggulangan pascabencana
h. Koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan lahan
i. Pelaksanaan fasilitasi serah terima asset
j. Pelaksanaan urusan tata usaha dan rumah tangga balai

**Kabalai merangkap sebagai Kasatker Balai** 30

## TUGAS DAN FUNGSI BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN (Permen PUPR No. 16 Tahun 2020) Lanjutan....

PUPR
SIGAP MEMBANGUN NEGERI

**Subbagian Umum**

- Penyusunan program dan anggaran
- Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, dan administrasi kepegawaian
- Pengelolaan dan pelaporan administrasi keuangan
- Pengelolaan data dan informasi
- Fasilitasi serah terima aset
- Fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi
- Koordinasi administrasi penerapan sistem pengendalian intern balai

**Seksi Pelaksanaan Wilayah**

- Penyiapan bahan penyusunan program dan anggaran
- Penyiapan bahan penyusunan rencana teknis
- Pengawasan dan pengendalian, pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya dan prasarana, sarana dan utilitas umum
- Koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian

## 3.4.3 Sumber Daya BP3 Jawa 1

Sumber daya Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa I adalah Sumber Daya Manusia, Organisasi dan Tata Kerja, serta Lingkungan Eksternal.

### 3.4.3.1 Sumber Daya Manusia

Jumlah Sumber Daya Manusia Balai Pelaksanaan Penyediaan Perumahan Jawa I mencapai 279 orang yang terdiri dari 75 orang Pegawai Negeri Sipil (PNS), 200 orang pegawai non PNS (NRP) . Jumlah SDM masih tentatif karena saat ini masih dalam pembahasan restrukturisasi organisasi penggabungan 4 satker (Satker Pengembangan Perumahan, Fasilitasi Rumah Umum, Swadaya dan SNVT Banten) menjadi Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa 1.

Untuk meningkatkan kinerja BP3JI akan melaksanakan upaya peningkatan kualitas SDM melalui seleksi dan penyesuaiian tupoksi sesuai dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman kerja.

### 3.4.3.2 Organisasi, Tata Kerja dan Wilayah Kerja

Dalam rangka terlaksananya program dan kegiatan BP3JI, sesuai dengan Permen PUPR No. 16 tahun 2020 telah disusun struktur organisasi BP3Jawa 1 beserta tata kerjanya seperti digambarkan pada Gambar 2.4 berikut. .

Selain kekuatan struktural tersebut, BP3JI juga diperkuat oleh kelompok jabatan fungsional yang meliputi 1 (satu) orang Kepala Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu (SNVT) Penyediaan Perumahan dan dibantu oleh 2 (dua) orang Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), 1 (satu) orang bendahara, dan 1 (satu) orang PPSPM beserta struktur organisasi dibawah PPK, yaitu para asisten PPK.

Pada Gambar 3.4 berikut, dapat dilihat bagaimana kedudukan seorang Kepala Balai didalam struktur hubungan kerja dengan unit-unit pelaksana teknis lainnya dibawah Dirjen Perumahan.

Gambar 3.4 Struktur Organisasi Balai beserta Hubungan Tata Kerja

Sesuai dengan Lampiran Permen PUPR Nomor 16 tahun 2020 yang menyebutkan bahwa lokasi BP3JI adalah di Kota Jakarta, dengan wilayah kerja adalah Provinsi Banten dan DKI Jakarta, dan dengan pembagian wilayah kerja I adalah Provinsi DKI Jakarta dan Wilayah Kerja II adalah Provinsi Banten.

Lokasi penugasan BP3 Jawa 1 ini akan menjadi dasar bagi BP3 Jawa 1 untuk melaksanakan program dan kegiatannya kedepan.

# BAB 4 TARGET KINERJA DAN PENDANAAN

## 1.1 Target Kinerja

Target Renstra Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR Tahun 2015-2019, yaitu: (1) Pembangunan Rumah Susun sebanyak 550.000 unit; (2) Pembangunan Rumah Khusus sebanyak 50.000 unit; (3) Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya sebanyak 1.500.000 unit; (4) Pembangunan Baru Rumah Swadaya sebanyak 250.000 unit; dan (5) Bantuan PSU Rumah Umum sebanyak 676.950 unit. Namun disayangkan dalam 5 tahun berjalan, target renstra tidak dapat dicapai. Hingga tahun 2019, capaian yang diperoleh Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR Tahun 2015-2019 yaitu: (1) Pembangunan Rumah Susun sebanyak 49.581 unit atau 9,1%; (2) Pembangunan Rumah Khusus sebanyak 23.934 unit atau 48,9%; (3) Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya sebanyak 698.864 unit atau 44,2%; (4) Pembangunan Baru Rumah Swadaya sebanyak 34.480 unit atau 15,1%; dan (5) Bantuan PSU Rumah Umum sebanyak 119.647 unit atau 17,4%.

Ditjen Penyediaan Perumahan mempunyai 2 Program yaitu Program Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Program Dukungan Manajemen. Program Perumahan Dan Kawasan Permukiman mempunyai sasaran strategis Meningkatnya Penyediaan Akses Perumahan dan Infrastruktur Permukiman Yang Layak, Aman dan Terjangkau dengan sasaran program Meningkatnya Pelayanan Infrastruktur Perumahan dan Permukiman Yang Layak dan Aman melalui kegiatan Penyediaan Akses Perumahan Yang Layak dan Aman. Sedangkan untuk Program Dukungan Manajemen mempunyai sasaran strategis Meningkatnya Kualitas Tata Kelola Kementerian PUPR dan Tugas Teknis Lainnya (Mendukung Sasaran Strategis Sekretariat Jenderal) dengan sasaran program Meningkatnya Dukungan Manajemen Kementerian PUPR dan Tugas Teknis Lainnya (Mendukung Sasaran Program Sekretariat Jenderal) melalui kegiatan Dukungan Manajemen Penyelenggaraan Perumahan yang dilaksanakan oleh Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I.

| Program/Kegiatan | TARGET | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | Anggaran (Rp. Juta) | 2021 | Anggaran (Rp. Juta) | 2022 | Anggaran (Rp. Juta) | 2023 | Anggaran (Rp. Juta) | 2024 | Anggaran (Rp. Juta) |
| Pembangunan Rumah Susun | 553 unit | 565.945 | 1.139 unit | 556.115 | 1.525 unit | 472.713 | 1.969 unit | 629.922 | 1.626 unit | 552.911 |
| Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Susun | 29 unit | 14.090 | 8 unit | 7.207 | 24 unit | 24.634 | 25 unit | 26.316 | 22 unit | 24.933 |
| Pembangunan Rumah Khusus | 0 unit | 0 | 0 unit | 0 | 100 unit | 23.300 | 40 unit | 9.320 | 40 unit | 9.320 |
| Bantuan Stimulan Rumah Swadaya | 5.316 unit | 110.053 | 2.100 unit | 62.111 | 2.170 unit | 85.511 | 3.220 unit | 125.374 | 3.710 unit | 145.439 |
| Bantuan PSU MBR | 0 unit | 0 | 3.100 unit | 26.038 | 4.263 unit | 54.631 | 5.425 unit | 69.530 | 6.885 unit | 88.204 |

Penjabaran hasil yang akan dicapai dari setiap Sasaran Program pada Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Tahun 2020–2024 beserta Indikator Kinerja Program, Sasaran Kegiatan, Indikator Kinerja Kegiatan, dan Output Kegiatan.

| PROGRAM | SASARAN STRATEGIS | INDIKATOR KINERJA SASARAN STRATEGIS | SASARAN PROGRAM | INDIKATOR KINERJA PROGRAM | INDIKATOR KINERJA KEGIATAN | OUTPUT KEGIATAN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN** | Meningkatnya penyediaan akses perumahan dan infrastruktur permukiman yang layak, aman, dan terjangkau | Tingkat Pemenuhan Kebutuhan Rumah Layak Huni | Meningkatnya Pelayanan Infrastruktur Perumahan dan Permukiman yang Layak dan Aman | Tingkat pemenuhan kebutuhan rumah layak dan aman | Jumlah rumah MBR yang mendapat bantuan PSU | Pembangunan PSU Rumah MBR |
| | | | | Jumlah rumah umum yang mendapat bantuan PSU | Jumlah pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan aman melalui Fasilitasi Rumah Swadaya bagi MBR | Bantuan dan Kemudahan Perumahan Swadaya |
| | | | | | Jumlah pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan aman melalui melalui Pembangunan | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Rumah Khusus | |
| | | | | | Jumlah pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan aman melalui Pembangunan Rumah Susun | |
| | | | | Pembangunan rumah khusus | Jumlah rumah khusus yang dibangun | |
| | | | | Pemeliharaan dan perawatan rumah khusus | Jumlah rumah khusus yang dipelihara | |
| | | | | Pembangunan rumah susun | Jumlah rumah susun yang dibangun | |
| | | | | Pemeliharaan dan perawatan rumah susun | Jumlah rumah susun yang dipelihara | |
| **DUKUNGAN MANAJEMEN** | Meningkatnya Kualitas Tata Kelola Kementerian PUPR dan Tugas Teknis Lainnya | Tingkat Kualitas Tata Kelola Kementerian PUPR | Meningkatnya Dukungan Manajemen dan Tugas Teknis Lainnya | Dukungan Manajemen Penyelenggaraan Perumahan | Tingkat efektifitas dan efisiensi tata kelola penyelenggaraan perumahan, | Layanan dukungan manajemen satker |
| | | | | | | Layanan |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Perkantoran |
| | | | | | | Layanan sarana dan prasarana internal |

## 4.2 Kerangka Pendanaan

Untuk menjalankan berbagai program dan kegiatan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I dalam rangka pencapaian sasaran RPJMN Tahun 2020-2024 bidang perumahan serta sasaran strategis Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2020-2024, maka kebutuhan pendanaan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I adalah sebesar Rp. 3.669.889.000.000,-

Beri kut ini penjelasan kebutuhan pendanaan secara keseluruhan untuk mencapai target Sasaran Program, Sasaran Kegiatan dan output kegiatan.

TABEL TARGET SASARAN PROGRAM BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN JAWA 1 TAHUN 2020-2024

| PROGRAM | SASARAN PROGRAM | SASARAN KEGIATAN | OUTPUT KEGIATAN | TARGET | ANGGARAN Rp.Juta |
|---|---|---|---|---|---|
| **PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN** | Meningkatnya Pelayanan Inf<br><br>rastruktur Perumahan dan Permukiman yang Layak dan Aman | Prasarana Bidang Perumahan dan Permukiman | Jumlah Pembangunan Rumah Susun | 6.812 unit | 2.777.606 |
| | | | Jumlah Pembangunan Rumah Susun | 180 unit | 41.940 |
| | | | Jumlah Terbangunnya PSU Rumah Umum MBR | 19.673 unit | 224.675 |
| | | | Jumlah Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya dan Bantuan Kemudahan Perumahan Swadaya | 16.516 unit | 528.488 |
| | | OM Prasarana | Jumlah | 108 | 97.180 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Bidang Perumahan dan Pemukiman | Pemeliharaan dan Perawatan Tower Rumah Susun | tower | |
| | | | Jumlah Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Khusus | | |
| **DUKUNGAN MANAJEMEN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN** | Meningkatnya Dukungan Manajemen dan Tugas Teknis Lainnya | Layanan Perkantoran | Jumlah Layanan Perkantoran Sistem dan Strategi | | |
| | | Layanan Umum | Jumlah Layanan Dukungan Manajemen Satker Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan | | |
| | | Layanan Sarana Internal | Layanan Sarana Internal Sistem dan Strategi internal | | |

# BAB 5 PENUTUP

Rencana Strategis Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I disusun untuk mendukung Renstra Direktorat Perumahan Tahun 2020-2024 serta Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2020-2024 dan sebagai arahan operasional di lingkungan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I dalam mengemban visi, misi dan sasaran yang harus dicapai dan diharapkan dapat mencapai sasaran-sasaran pembangunan perumahan dan permukiman secara swadaya di Indonesia.

Proses pencapaian sasaran-sasaran dalam Renstra tersebut memerlukan koordinasi, konsolidasi, dan sinergi antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah serta antara Pemerintah, Pemerintah Daerah dengan Dunia Usaha agar keseluruhan sumber daya yang ada dapat digunakan secara optimal dan dapat mencapai kinerja yang maksimal dalam rangka meningkatkan ketersediaan dan kualitas pelayanan infrastruktur yang lebih merata dan berkelanjutan. Serta pentingnya meningkatkan pengawasan kegiatan untuk memastikan hasil pekerjaan tepat waktu, biaya, mutu dan kualitas dengan cara sebagai berikut:

1. Meningkatkan skill manajemen proyek
2. Kemampuan pengetahuan terhadap seluruh peraturan pelaksanaan jasa konstruksi
3. Pemilihan tim pendukung yang kompeten
4. Optimalisasi koordinasi dengan manajemen konstruksi atau supervisi

Pencapaian sasaran target rencana strategis Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Tahun 2020-2024 sangat memerlukan pendanaan yang relatif besar, sehingga diperlukan dorongan untuk meningkatkan kemitraan pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam rangka mengembangkan alternatif pembiayaan pembangunan perumahan rakyat. Berbagai insentif diberikan oleh Pemerintah untuk medorong swasta dan masyarakat membangun rumah yang layak huni, baik melalui pemberian bantuan prasarana, sarana dan utilitas rumah umum, maupun melalui bantuan stimulan perumahan swadaya rumah swadaya.

Rencana Strategis ini dimaksudkan untuk mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyediaan rumah baru layak huni yang didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai serta meningkatnya kepastian hukum dalam bermukim serta peningkatan kualitas perumahan. Dengan menerapkan prinsip-prinsip pembangungan yang berkelanjutan dan transparan serta akuntabel diharapkan pembangunan perumahan dapat berjalan secara optimal sehingga pada akhirnya pemenuhan hunian yang layak sebagai hak dasar rakyat dapat lebih terjamin guna mewujudkan masyarakat yang lebih berjati diri, mandiri dan produktif.

Melalui pelaksanaan Renstra Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Jawa I Tahun 2020- 2024 secara konsisten serta keterlibatan Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta, dan masyarakat, diharapkan dapat mempercepat penyediaan rumah layak huni dan peningkatan kualitas rumah tidak layak huni dalam rangka proses peningkatan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu koordinasi dan integrasi baik secara vertikal maupun secara horizontal yang semakin kuat dalam penyelenggaraan penyediaan perumahan rakyat sangat diperlukan.