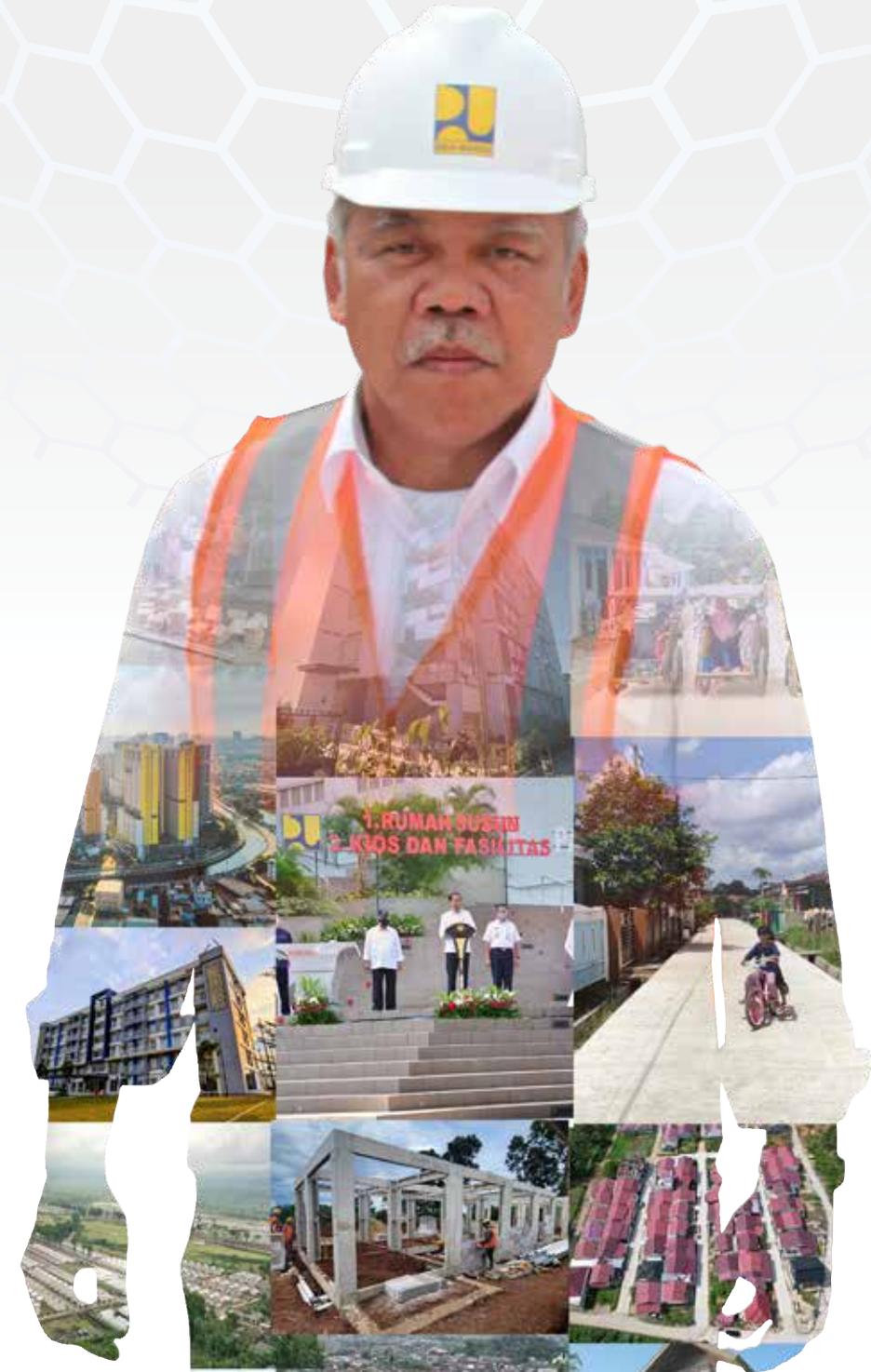


Rumah Layak untuk INDONESIA SEJAHTERA

Rumah Layak untuk Indonesia Sejahtera

PUPR
SIGAP MEMBANGUN NEGERI

ISBN 978-979-8230-72-1





Rumah Layak untuk
INDONESIA
SEJAHTERA

Rumah Layak untuk
INDONESIA
SEJAHTERA

PENANGGUNG JAWAB

Ir. Edward Abdurrahman, M.Sc.

REDAKTUR

Rezky Gauthama
Suharlin

PENULIS

Dwitri Waluyo
La Rane Hafied

KONTRIBUTOR

Andrea Pratama Y.T. Endismoyo
Tegar Subekti
Rizky Fajar Muhammad
Ristyan Mega Putra
Erwin Alimudin
Muhyidin Ahmad Muntaha
Mochammad Agung Sumassetiyadi
Novriyanti Harol
Isna Fikasari
Rani Monica Sembiring

ISBN: 978-979-8230-72-1

Penerbit:

Kementerian PUPR
Jl. Pattimura No. 20, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

Daftar Isi

DAFTAR ISI	3
DAFTAR INFOGRAFIS	4
DAFTAR TABEL	6
DAFTAR FOTO	7
PENGANTAR	10
SAMBUTAN	11
PROLOG	13
BAB 1 RUMAH ANAK BANGSA	17
1.1. Cara Cepat Bebas RTLH	21
1.2. Hasil Positif Semangat Bung Hatta	26
1.3. Dukungan Kelembagaan	29
1.4. Dana Konversi untuk Relaksasi	30
1.5. Pantang Surut ke Belakang	32
1.5.1. Mengatasi Kendala	33
1.6. Warisan Program Sejuta Rumah	36
1.7. Lintasan Waktu Perumahan Tanah Air	39
BAB 2 SIASAT HUNIAN DITENGAH	
KETERBATASAN LAHAN	47
2.1. Menjaga Selalu Laik Fungsi	61
2.2. Hunian Tanpa Gangguan Setan	62
2.3. Barak Nyaman Kaum Berseragam.....	65
2.4. Terjangkau Bagi Kalangan Bawah.....	69
2.5. Rumah Susun Pekerja Kawasan	73
2.6. Rumah Susun IKN	76
2.7. Belajar Tinggal di Hunian Vertikal.....	82
2.8. Asrama Santri Tingkat Tiga	82
2.9. Flagship program:	
Rusun COVID Kemayoran	83
BAB 3 SENYUM MEREKA	
DI RUMAH KHUSUS	91
3.1. Akses Hunian Kelompok Pinggiran.....	98
3.2. Amanai! Warga Perbatasan.....	101
3.3. Rumah Idaman di Bibir Pantai.....	102
3.4. Membangun Tanpa Membuat Risau	109
3.5. Ribuan Rumah di Kaki Semeru.....	114
3.6. Pelipur Lara Kerusakan Wamena	117
3.7. Dukungan Terhadap Pembangunan Infrastruktur di KIPP IKN	119
BAB 4 RUMAH SWADAYA GOTONG ROYONG	
PENINGKATAN KUALITAS RUMAH ...	123
4.1. Rumah Usaha Bersama	128
4.2. Masa Depan Program Swadaya	131
4.2.1. Hunian bagi Kaum Papa.....	132
4.2.2. Tanggung Jawab Bersama	137
4.2.3. Kolaborasi dengan BAZNAS	140
4.3. Rumah Jadi Terang, Pengangguran pun Berkurang	143
4.4. Bukan Sekedar Jadi Penonton.....	143
4.5. Inovasi Layanan Rumah Swadaya.....	147
BAB 5 RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL	
KOLABORASI MEWUJUDKAN	
HUNIAN LAYAK, DAN TERJANGKAU	
UNTUK SEMUA	151
5. 1. Menyambut Hari Baru dengan PSU Bermutu	160
5. 2. Bergerak Cepat dengan E-Katalog	162
5. 3. Bertindak TEPAT dengan ISO 9001:2015 ...	165
5. 4. Integrasi untuk Data Serasi.....	167

5.5. Suaramu, Semangat Perbaikanku	170
5.6. Memulai CeRITTA Bahagia	174
5.7. Kuserahkan Dia Padamu	178
5.8. Perizinan Lebih Mudah, Bangun Rumah Lebih Cepat	180

BAB 6 MENGUATKAN SISTEM DAN STRATEGI YANG KOMPREHENSIF

6.1. Serba Mudah dengan Sistem Informasi Bantuan Perumahan (SIBARU)	187
6.2. Roadmap RP3KP	192
6.3. Renstra Ditjen Perumahan 2020-2024	194
6.4. Koordinasi dan Kolaborasi Dalam Penyelenggaraan PKP	198
6.4.1 Peran Pemerintah dan Masyarakat dalam Penyelenggaraan PKP	199
6.4.2 Apa itu Pokja PKP?	201
6.4.3 Urgensi Pembentukan Pokja PKP?	201
6.4.4 Bagaimana Kedudukan Pokja PKP dalam Penyelenggaraan Urusan PKP di Daerah?	201
6.4.5 Apa itu Forum PKP?	204
6.4.6 Urgensi Membentuk Forum PKP?	204
6.4.7 Siapa Anggota Forum PKP?	204
6.4.8 Fasilitasi Pembentukan Pokja PKP dan Forum PKP	206
6.5. Fasilitator Hunian Vertikal dan TOD	207

BAB 7 TANPA HENTI BERKARYA DAN BERINOVASI

7.1. Pemanfaatan metode Building Information Modelling	214
7.2. KPBU Rumah Susun Cisaranten	214
7.3. KPBU Rumah Susun Karawang Spuur	216
7.4. Berdiri Kokoh Pascagempa	216
7.4.1. 3D untuk Rumah Khusus	222
7.4.2. BSPS dengan Lapisan Fero semen	222

7.5. Klinik Rumah Swadaya	224
7.6. Data Akurat dengan e-RTLH	225
7.7. Bencana Datang RUTENA Memberi Jawaban	226

BAB 8 KARYA MONUMENTAL

PERUMAHAN	229
8.1. Yang terbaik di Sektor Perumahan	230
8.2. Huntap Tercepat	231
8.3. Tokoh Utama Program Sejuta Rumah	234
PENUTUP	237
DAFTAR PUSTAKA	242

DAFTAR INFOGRAFIS

Infografis 1.	Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni 2018-2024	19	Infografis 19.	Desain Dasar Hunian Rusun ASN dan Rusun Paspampres di IKN.....	80
Infografis 2.	Jumlah RTLH 2023.....	21	Infografis 20.	Capaian Pembangunan Rusun Berdasarkan Penerima Bantuan 2020-2021.....	81
Infografis 3.	Proporsi Rumah Tangga yang Memiliki Rumah Sendiri	21	Infografis 21.	Penggunaan Tower Rumah Sakit Darurat COVID-19 Wisma Atlet Kemayoran Jakarta	87
Infografis 4.	Capaian Program Sejuta Rumah (2015-2023).....	26	Infografis 22.	Penggunaan Tower Rumah Sakit Darurat COVID-19 Wisma Atlet Kemayoran Jakarta	88
Infografis 5.	Penurunan <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah 2020-2023	27	Infografis 23.	Rincian Realisasi Rumah Khusus Berdasar Kelompok penerima 2015-2024.....	98
Infografis 6.	Capaian PSR 2015-2023.....	28	Infografis 24.	Rencana dan Realisasi Pembangunan Rumah Khusus Periode 2015-2024.....	99
Infografis 7.	Visium Kementerian PUPR 2030: Hunian Cerdas	51	Infografis 25.	Rumah Layak Huni	125
Infografis 8.	Pencapaian Pembangunan Rusun 2015-2022	53	Infografis 26.	Regulasi rumah Program BSPS ...	126
Infografis 9.	Target Pembangunan Rumah Susun 2020-2024	54	Infografis 27.	Segmentasi Intervensi Pemerintah	129
Infografis 10.	Sebaran Rumah Susun Menurut Daerah 2020 (unit).....	56	Infografis 28.	Prevalensi Rumah Tangga Miskin Ekstrem di Indonesia Tahun 2018-2022	132
Infografis 11.	Perbandingan Capaian Direktorat Rumah Susun Terhadap TA 2017-2021.....	56	Infografis 29.	Program Sarhunta di 5 KSPN 2020-2024	144
Infografis 12.	Kondisi Ekonomi Konsumen Perumahan 2021	60	Infografis 30.	Layanan Melalui Situs KRS.....	148
Infografis 13.	Pelaksanaan Strategi Penyelenggaraan Perumahan 2020-2024	62	Infografis 31.	Layanan di Lokasi Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P).....	148
Infografis 14.	Skema Penyediaan Rumah untuk ASN/TNI/POLRI.....	65	Infografis 32.	Bentuk Bantuan PSU Berdasarkan Penerima Bantuan.....	156
Infografis 15.	Sebaran Pembangunan Rumah Susun Menurut Kelompok Penerima Manfaat, Desember 2020.....	73	Infografis 33.	Kenaikan Jumlah PSU	160
Infografis 16.	Visi Bersama Mewujudkan IKN ...	76	Infografis 34.	Realisasi Bantuan PSU dari Tahun 2015 sampai 2022	162
Infografis 17.	Penyediaan Rumah Negara Melalui Skema APBN hingga Tahun 2024..	77			
Infografis 18.	Profil Hunian ASN dan Hankam di IKN	78			

Infografis 35.	Sebaran e-Purchasing Bantuan Pembangunan PSU Menggunakan Katalog Elektronik Sektoral PUPR TA 2022.....	164
Infografis 36.	Bisnis Proses dan Ruang Lingkup SMM.....	166
Infografis 37.	Capaian Pendataan PSR 2023....	169
Infografis 38.	Struktur Data Program Sejuta Rumah.....	169
Infografis 39.	Data Pengaduan Masyarakat Sektor Perumahan di PUPR.....	171
Infografis 40.	Aspek Pelindungan Konsumen...	171
Infografis 41.	Rekap Aduan Provinsi.....	172
Infografis 42.	Permasalahan Umum Dalam Pemasaran/PPJB	172
Infografis 43.	Pengelolaan Pengaduan Masyarakat (Dit.Ruk) - Existing	173
Infografis 44.	Status Pembentukan Pokja PKP Kabupaten/Kota.....	193
Infografis 45.	Persentase Alokasi Anggaran Fisik	195
Infografis 46.	Target dan Capaian Rumah Tangga Menghuni Rumah Layak di Indonesia	196
Infografis 47.	Prakiraan Capaian Renstra Ditjen Perumahan Tahun 2020 - 2024	197
Infografis 48.	Sinergi dan Titik Temu Pemerintah dan Non-Pemerintah dalam Penyelenggaraan PKP	200
Infografis 49.	Realisasi Dukungan Ditjen Perumahan Dalam Mendukung PKE Tahun 2021-2022	202
Infografis 50.	Kronologi Fasilitas POKJA PKP 2015-2024.....	205
Infografis 51.	SK POKJA PKP Kabupaten/Kota.....	206

Infografis 52.	SK FORUM PKP Provinsi	207
Infografis 53.	SK FORUM PKP Kabupaten/Kota.....	207
Infografis 54.	Profil KPBU Rusun Cisaranten ...	214
Infografis 55.	Profil KPBU Rusun Karawang Spuur.....	216



DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian yang Layak dan Terjangkau Menurut Daerah Tempat Tinggal.....	18
Tabel 2.	Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Paling Tinggi.....	18
Tabel 3.	Lima Provinsi dengan Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Kurang dari 50% (Terendah di Indonesia).....	19
Tabel 4.	Proporsi Rumah Tangganya Paling Banyak Tinggal di Rumah Sendiri pada 2022.....	20
Tabel 5.	Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Mengontrak Rumah Paling Tinggi pada 2022	20
Tabel 6.	Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Bebas Sewa Paling Tinggi pada 2022	20
Tabel 7.	Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Dinas Paling Banyak pada 2022	20
Tabel 8.	Inflasi Tahunan di Indonesia Dalam Periode 10 Tahun Terakhir:	33
Tabel 9.	Pemenuhan Kebutuhan Rusun Berdasarkan Perhitungan Output TA 2021.....	58

Tabel 10.	Capaian Pembangunan Rusun Berdasarkan Target Penerima Bantuan TA 2021	58
Tabel 11.	Perbedaan Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Terkait MBR	72
Tabel 12.	Perbandingan Realisasi Terhadap Target Renstra (2015-2023)	100
Tabel 13.	Besaran Nilai BSPS TA 2023	131
Tabel 14.	Rekapitulasi Anggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun Anggaran 2020-2024 (Rp. Juta).....	180

DAFTAR FOTO

Program Sejuta Rumah berupaya mengikis gap antara rumah layak huni dengan RTLH.....	22
Rumah khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato, Gorontalo	25
Program Sejuta Rumah tetap berjalan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan penting masyarakat yang harus dipenuhi	30
Rumah Susun Kawasan Industri Terpadu Batang. Pembangunan PSU di Magelang Jawa Tengah	34
Sekjen Kementerian PUPR, Moh Zainal Fatah meresmikan dan menyerahkan rusun ASN untuk BSSN di Jakarta, 1 Desember 2022	37
Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Pasar Rumpit, Jakarta	49
Tower-tower di Rumah Susun Pasar Rumpit, Manggarai, Jakarta Selatan.....	52
Penandatanganan Perjanjian Kerjasama tentang Penyelenggaraan Bantuan Pembangunan Rumah Susun.....	57
Rusun ASN BPK Kalimantan Utara	61
Rusun Pasar Jumat, Jakarta Selatan	63
Rusun Sentra Pangudi Luhur di Bekasi, kolaborasi Kementerian PUPR dan Kementerian Sosial	64
Rusun untuk tenaga pendidik Universitas Gajah Mada	66
Rusun BBWS Serayu Opak	67
Rusun Hunian Pekerja Konstruksi (HPK) Ibu Kota Negara Nusantara	68
Para pekerja yang tinggal di Hunian Pekerja Konstruksi (HPK) Ibu Kota Negara Nusantara	70
PUPR menyelesaikan 10 tower rusun di KIT Batang.....	71
Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung, Banten	74
Rumah Sakit Darurat Covid-19 (RSDC) Wisma Atlet.....	74
	84

Relokasi permukiman warga terdampak Badai Siklon Tropis Seroja di Kabupaten Flores Timur, NTT	92	Layanan bantuan teknis secara langsung kepada masyarakat yang melakukan pembangunan rumah.....	130
Huntau yang dibangun Kementerian PUPR di Desa Saukibe, Kecamatan Amfoang Barat Laut, Kabupaten Kupang, NTT	94	PUPR ikut serta menyalurkan program BSPS di Papua Tengah untuk mendukung penanganan kemiskinan ekstrem	133
Rumah Khusus Desa Bala I, Polewali Mandar, Sulawesi Barat	95	BSPS PKE Kawasan Belawan Bahari.....	134
Hunian tetap pascabencana di Duyu, Palu, Sulawesi Tengah.....	97	BSPS PKE Kawasan Kota Medan	136
Rumah Khusus daerah terpencil distrik Agats Kabupaten Asmat	100	Edukasi terkait Rumah Layak Huni kepada masyarakat terdampak gempa di Cianjur	138
Rumah Khusus masyarakat pesisir Kelurahan Barane Kabupaten Majene Sulawesi Barat	103	Kolaborasi Baznas dengan program BSPS di Sumatera Selatan	139
Rumah Khusus masyarakat pesisir di Morowali, Sulawesi Tengah.....	104	Program Padat Karya Tunai dengan melibatkan masyarakat.....	141
Rumah Pesisir Selatan	106	Kementerian PUPR serap 379.797 pekerja lewat PKT Program BSPS 2022	142
Rumah Khusus Pangandaran	107	Peningkatan kualitas Rumah Swadaya untuk mendukung kawasan strategi pariwisata nasional Bromo-Tengger-Semeru	145
Penampakan Rumah Khusus Kuningan dilihat dengan menggunakan drone.....	110	Rumah Sarhunta yang selesai dikerjakan di KSPN Mandalika yang berada di Gili Tarawangan, NTB	146
Warga penghuni Rumah Khusus Kuningan.....	111	Sosialisasi Layanan KRS dan Rumah Layak Huni melalui siaran radio	149
Rumah Khusus dengan arsitektur mengadopsi gaya adat Lombok di Dusun Ngolang, Desa Kuta, Kab. Lombok Tengah, NTB	113	Pengembang mendukung program pemerintah khususnya rumah bersubsidi.....	152
Kementerian PUPR targetkan pembangunan 1.951 huntau korban erupsi Semeru di Lumajang	114	PSU di Kelurahan Anak Petai, Kecamatan Prabumulih Utara	157
Deretan rumah khusus warga terdampak erupsi gunung Semeru Lumajang.....	116	Bantuan PSU pada Perumahan MBR dengan Penerima manfaatnya adalah Kelompok masyarakat penyapu jalan di Kota Prabumulih, tepatnya di Kelurahan Anak Petai, Kecamatan Prabumulih Utara	158
Pembangunan rumah akibat bencana di Semeru Lumajang	117	Pembangunan PSU Jalan penghubung skala besar pada perumahan kota Jambi.....	159
Rumah Khusus bagi para korban kerusuhan Wamena.....	118	Pembangunan PSU Rumah Umum di Kabupaten Padang Pariaman.....	161
Rumah Tapak Jabatan Menteri pada Persil 105 ...	119		
Rumah Tapak Jabatan Menteri Kav. 7.....	120		
Program Bps di Desa Parungponteng Tasikmalaya Jawa Barat	127		

Menteri PUPR menandatangani beberapa prasasti hasil pembangunan infrastruktur PUPR di Banten.....	163	Inovasi teknologi konstruksi bangunan perumahan dengan lapisan ferosemen	223
Menteri Basuki apresiasi kolaborasi dalam wujudkan hunian layak, berkelanjutan dan terjangkau untuk semua	174	Lapisan ferosemen dengan kawat	223
Kementerian PUPR bantu tukang becak di Prabumulih miliki rumah.....	176	Menteri PUPR Basuki Hadimuljono mendapatkan penghargaan sebagai The Best Minister for Achievers atau Menteri Paling Berprestasi. Status itu disematkan saat ajang Housing Estate Awards Tahun 2019	230
RITTA Prabumulih	177	Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono menerima penghargaan “The Best Minister 2020” di ajang CNBC Indonesia Award 2020.....	231
PUPR Serah Terima Aset Bantuan PSU Senilai Rp77,16 Miliar	179	Proyek pembangunan hunian tetap bagi korban erupsi Gunung Semeru di Lumajang, Jawa Timur, berhasil meraih penghargaan Rekor Muri.....	232
Kementerian PUPR percepat pembangunan Huntap di Adonara, NTT	185	Wapres Ma’ruf Amin tinjau lokasi hunian korban erupsi Gunung Semeru.....	234
Pembangunan rumah khusus untuk korban KRI Nanggala.....	188	Penghargaan untuk Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono dalam Program Sejuta Rumah di Indonesia [Indonesia Housing].	235
Direktur Jenderal Perumahan meninjau pelaksanaan kolaborasi BSPS PKE 2022 dengan Baznas di desa Cupunagara Provinsi Jawa Barat.....	198		
Kegiatan Pokja PKP di Daerah	201		
Kegiatan Forum PKP di Daerah.....	204		
Presiden Jokowi resmikan hunian milenial Samesta Mahata Margonda.....	208		
Maket Rusun TOD Stasiun Pondok Cina Depok.....	209		
Pelatihan Penyelenggaraan Proyek Infrastruktur dengan Metodologi <i>Building Information Modelling</i> (BIM) yang difasilitasi oleh Balai Pengembangan Kompetensi PUPR Wilayah VI Surabaya dan disupervisi oleh Pusat Pengembangan Kompetensi Manajemen	213		
Ilustrasi KPBU Rumah Susun Cisaranten.....	215		
Rumah Relokasi (Hunian Tetap Pasca Bencana) Tahap 1 di Desa Sirnagalih Kecamatan Cilaku	217		
Relokasi Hunian Tetap Tahap 2 di Desa Murnisari Kecamatan Mande	218		
Relokasi Hunian Tetap Tahap 3 di Desa Babakan Karet Kecamatan Cianjur	219		
Rumah dengan teknologi RISHA.....	221		

Pengantar

“**K**ementerian PUPR berkomitmen meneruskan perjuangan para pendahulu di bidang perumahan untuk terus hadir dan mewujudkan pemenuhan kebutuhan rumah bagi seluruh rakyat Indonesia. Bukan saja untuk menjalankan amanat UUD, sebagaimana *founding father*, Bung Hatta serukan, pemenuhan perumahan merupakan hak dasar setiap warga negara, pembangunan perumahan juga akan mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat, menjaga, stabilitas perekonomian nasional, dan membuka lapangan pekerjaan yang besar bagi masyarakat.”



Menteri Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat (PUPR)
Dr. Ir. MOCHAMAD BASUKI
HADIMULJONO, M.Sc.



Sambutan

“**D**itjen Perumahan Kementerian PUPR berkomitmen merealisasikan target Program Sejuta Rumah (PSR) yang dicanangkan sejak 2015, sebagai bentuk tanggung jawab mewujudkan perumahan yang layak

hunian, aman dan nyaman bagi seluruh warga, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk itu, Pemerintah melakukan kolaborasi dengan pelaku pembangunan perumahan guna menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat.

Capaian PSR sepanjang 2015-2024, tentunya tidak lepas dari dukungan berbagai pemangku kepentingan bidang perumahan. Misalnya dari para pengembang perumahan, kalangan perbankan, sektor swasta, serta masyarakat di seluruh wilayah Indonesia.”



Direktur Jenderal
Perumahan Kementerian PUPR
IWAN SUPRIJANTO



PROLOG



SEPULUH (10) tahun atau dalam istilah Jawa disebut *dasawarsa*, adalah masa yang terbilang cukup panjang. Banyak hal bisa dilakukan dalam kurun satu dekade itu. Selama masa (2015-2024) itu pula, sekalipun sempat terkendala pandemi Corona Virus Disease 2019 atau dikenal dengan COVID-19 (31 Maret 2020 – 21 Juni 2023), di sektor perumahan, Pemerintah secara konsisten menjalankan Program Sejuta Rumah (PSR). Inilah program prioritas yang memberi kemudahan bagi warga negara Indonesia, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah layak huni. Program ini berangkat dari masalah *backlog* perumahan, isu nasional yang butuh penanganan serius dan segera agar tidak semakin berlarut-larut.

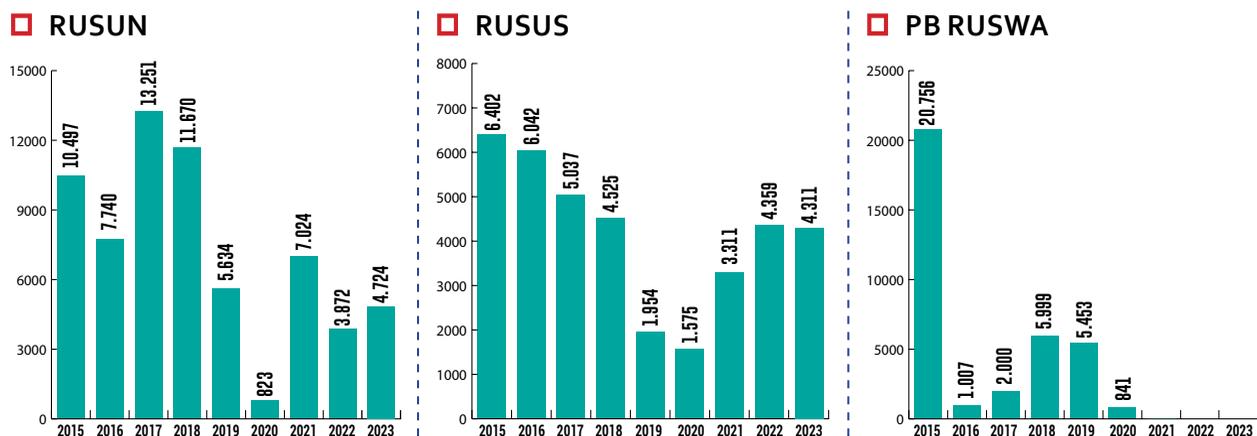
Kala (2015) itu, merujuk hasil Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS), dengan jumlah penduduk sebanyak 255,18 juta jiwa, Indonesia adalah negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia. Selain itu Indonesia juga merupakan salah satu negara yang diprediksi akan mengalami bonus demografi hingga tahun 2030 (Bappenas, 2017).

Kondisi seperti itu, ditambah dengan kemajuan ekonomi, kebutuhan akan rumah atau hunian yang layak pun terus meningkat. Sayangnya, antara kebutuhan (*demand*) dan persediaan (*supply*), tidak berjalan seiring alias terjadi kesenjangan (*gap*).

Backlog perumahan itu sendiri dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan (*gap*) antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat. *Backlog* perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga.

Merujuk data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) angka *backlog* perumahan di Indonesia mencapai 13,5 juta unit pada tahun 2015 (<https://pu.go.id/berita/langkahnyata-upaya-pemenuhan-kebutuhan-hunian>) Kebutuhan akan perumahan setiap tahun mencapai 800.000-1.000.000 unit per tahun, sedangkan kemampuan pemerintah dan pengembangan hanya mampu menyediakan 400.000 unit per tahun. Bila kondisinya tak berubah, maka *backlog* perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi dengan melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia mencapai 1,49% per tahun. Bila diasum-

Realisasi Capaian Pembangunan Infrastruktur 2015 - 2023



sikan kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah tetap, *backlog* perumahan akan terus meningkat (Pakpahan dalam Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi *Backlog* Perumahan, 2015).

Dalam upaya mengatasi *backlog* itulah, pemerintah meluncurkan Program Sejuta Rumah (PSR) sebagai program percepatan penyediaan rumah layak huni di Indonesia. PSR merupakan wujud nyata gerakan kolaborasi bersama antar seluruh *stakeholders* bidang perumahan, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Langkah konkritnya, antara lain Pelembagaan Perumahan Hijau, Pelembagaan Hunian Berimbang dengan memanfaatkan Dana Konversi guna peningkatan dan percepatan pembangunan rumah MBR, lalu Pemanfaatan tanah Barang Milik Negara (BMN) dengan sertifikat kepemilikan berupa Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), serta Pelembagaan KPBU Perumahan.

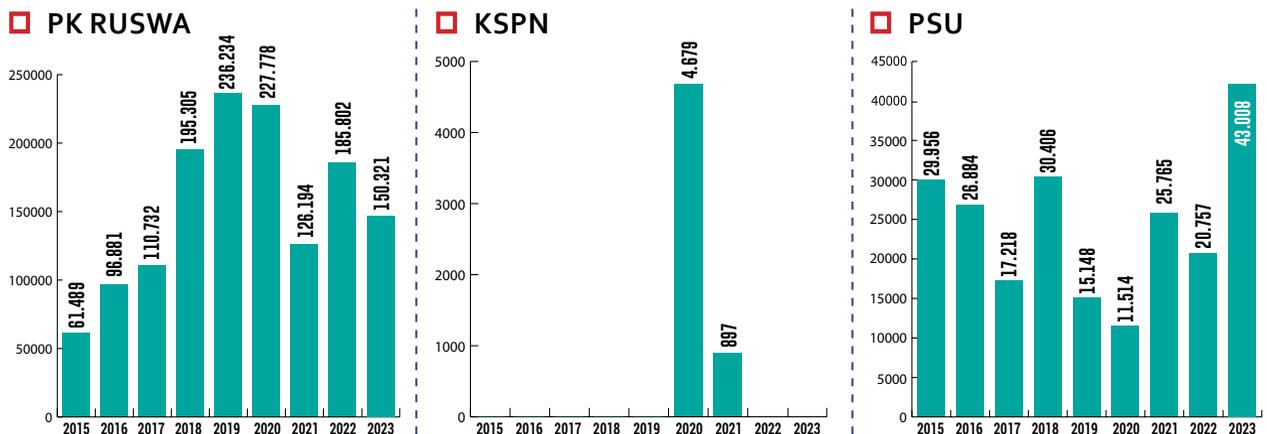
Selain seluk beluk pelaksanaan Program Sejuta Rumah dan kendala-kendala pelaksanaannya, buku ini juga berisi lintasan perjalanan perumahan sejak Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung, 25-30 Agustus 1950.

Selanjutnya juga diulas berbagai inovasi dan

prestasi sektor perumahan dalam satu dasawarsa ini. Salah satunya adalah pengembangan Sistem Informasi Bantuan Perumahan atau Sibaru. Aplikasi informasi berbasis web ini ditujukan untuk menghimpun, mengelola, dan menyajikan data perumahan di Indonesia, termasuk bidang bantuan PSU perumahan bersubsidi dan PSR.

Buku ini juga mengulas beberapa teknologi perumahan yang dijalankan unit kerja PUPR. Salah satunya adalah Rumah Inti Tumbuh Tahan Gempa (RITTA). Rumah-rumah tersebut dibangun menggunakan teknologi Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) yang dikembangkan Kementerian PUPR. RITTA dibangun melalui kolaborasi uji terap bersama para pemangku kepentingan bidang perumahan antara lain pemerintah daerah, badan usaha, dan masyarakat.

Berbagai capaian program perumahan selama satu dekade (2015-2024), dirangkai dalam buku ini, khususnya capaian kinerja Program Sejuta Rumah. Inilah program Pemerintah sebagai antisipasi masalah kekurangan hunian. Melalui Program Sejuta Rumah, setiap tahun permintaan rumah layak huni bisa terpenuhi dan lambat laun *backlog* akan berkurang. ■





B A B

1

RUMAH ANAK BANGSA



URUSAN papan atau hunian di tanah air, bukanlah sekedar bicara soal kemewahan atau kenyamanan hingga keamanan bagi penghuninya. Namun, masalah kebutuhan pokok (persisnya terkait rumah layak huni) prioritas setelah sandang dan papan ini di tanah air adalah juga tidak lepas dari persoalan klasik; tidak berimbang pasokan dengan jumlah kebutuhan (*backlog*). Di usia Republik Indonesia yang memasuki usia delapan dasa warsa alias 80 tahun pada 2025, rumah layak huni masih jadi pekerjaan rumah besar. Peralannya, hingga akhir 2022, masih banyak masyarakat yang tinggal di rumah tidak layak huni (RTLH).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pada akhir 2023, persentase rumah tangga yang menempati rumah layak huni di Indonesia sebesar 63,15%. Persentase itu naik 2,49% poin dibandingkan satu tahun sebelumnya. Pada 2022, ada 60,66% rumah tangga di Indonesia yang tinggal di rumah layak huni. Artinya, pada 2023 itu, 63 dari 100 rumah tangga masih menempati rumah layak huni. Sisanya tinggal di RTLH.

Jika dibandingkan antara daerah perkotaan dan pedesaan, persentase rumah tangga yang menempati rumah layak huni di daerah perkotaan (63,45%) lebih

Tabel 2. Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Paling Tinggi

Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Paling Tinggi	
Yogyakarta	85,35
Gorontalo	82,65
Bali	82,22

Sumber: BPS

tinggi dibanding di pedesaan (56,84%).

Sedangkan berdasarkan provinsinya, persentase rumah tangga yang menempati rumah layak huni paling tinggi di Yogyakarta, yakni 85,35%. Posisinya diikuti Gorontalo dan Bali yang masing-masing sebesar 82,65% dan 82,22%.

Masih dari data BPS, pada tahun 2022 itu juga terdapat lima provinsi dengan persentase rumah tangga yang menempati rumah layak huni kurang dari 50,00 persen (terendah di Indonesia), meliputi: Provinsi Papua 27,28%; Kepulauan Bangka Belitung 30,79%; DKI Jakarta 36,23%; Nusa Tenggara Timur 41,80%; Provinsi Kepulauan Riau 46,69%.

Tabel 1. Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian yang Layak dan Terjangkau Menurut Daerah Tempat Tinggal

Daerah Tempat Tinggal	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian yang Layak dan Terjangkau Menurut Daerah Tempat Tinggal		
	2020	2021	2022
Perkotaan	63,24	64,65	63,45
Perdesaan	54,82	55,95	56,84
Perkotaan + Perdesaan	59,54	60,90	60,66

Sumber: BPS

Sebagai informasi, beberapa kriteria yang masuk sebagai rumah layak huni menurut BPS antara lain memiliki atap, dinding, dan lantai dengan ketahanan yang kuat; luas lantai per kapita minimal 7,2 m²; akses sumber air minum layak; dan sanitasi layak.¹

BPS mencatat, mayoritas atau 80,16% rumah tangga di Indonesia tinggal di rumah miliknya sendiri pada 2022. Persentase itu lebih tinggi dibandingkan rumah tangga yang bermukim di bangunan dengan status kontrak, bebas sewa, dinas, dan lainnya. Walau demikian, persentase rumah tangga yang tinggal di rumah milik sendiri menurun 0,92% poin dibandingkan setahun sebelumnya. Pada 2021, ada 81,08% rumah tangga yang menghuni bangunan milik sendiri. Sementara itu, proporsi rumah tangga yang tinggal di bangunan dengan status kontrak atau sewa sebesar 9,96%. Sebanyak 9,08% rumah tangga tinggal di rumah bebas sewa. Kemudian, 0,8% rumah tangga tinggal di rumah dinas. Sedangkan,

¹ <https://dataindonesia.id/ragam/detail/6066-rumah-tangga-ri-tinggal-di-rumah-layak-huni-pada-2022>.

Tabel 3. Lima Provinsi dengan Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni Kurang dari 50% (Terendah di Indonesia)

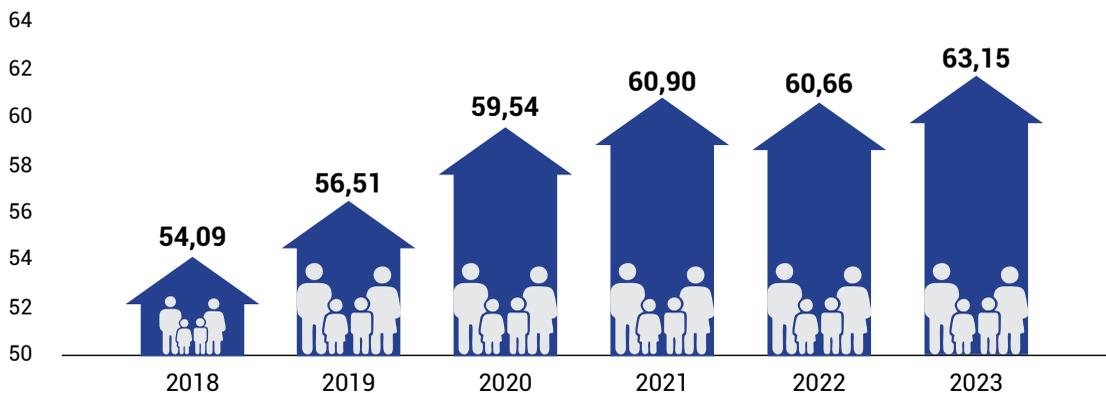
Lima Provinsi Dengan Persentase Rumah Tanggayang Menempati Rumah Layak Huni Kurang Dari 50% (Terendah di Indonesia)	
Papua	27,28
Kepulauan Bangka Belitung	30,79
DKI Jakarta	36,23
Nusa Tenggara Timur	41,80
Kepulauan Riau	46,69

Sumber: BPS

0,01% rumah tangga tinggal di rumah dengan status kepemilikan lainnya.

Berdasarkan wilayahnya, Sulawesi Barat menjadi provinsi yang proporsi rumah tangganya paling banyak tinggal di rumah sendiri pada 2022, yakni 90,86%. Posisinya diikuti oleh Jawa Tengah dengan

Infografis 1. Persentase Rumah Tangga yang Menempati Rumah Layak Huni 2018-2024



Sumber: BPS

proporsi sebesar 90,25%. Di sisi lain, Jakarta menjadi provinsi dengan proporsi rumah tangga yang mengontrak rumah paling tinggi pada tahun ini, yakni 30,94%. Posisinya diikuti Kepulauan Riau dengan persentase sebesar 29,62%. Proporsi rumah tangga yang tinggal di rumah bebas sewa paling tinggi di Sumatera Barat, yakni 18,16%. Berikutnya ada Sulawesi Utara dengan persentase sebesar 17,48%.

Tabel 4. Proporsi Rumah Tangganya Paling Banyak Tinggal di Rumah Sendiri pada 2022

Proporsi Rumah Tangganya Paling Banyak Tinggal di Rumah Sendiri Pada 2022	
Sulawesi Barat	90,86
Jawa Tengah	90,25

Tabel 5. Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Mengontrak Rumah Paling Tinggi pada 2022

Provinsi Dengan Proporsi Rumah Tangga yang Mengontrak Rumah Paling Tinggi Pada 2022	
Jakarta	30,94
Kepulauan Riau	29,62

Tabel 6. Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Bebas Sewa Paling Tinggi pada 2022

Provinsi Dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Bebas Sewa Paling Tinggi Pada 2022	
Sumatera Barat	18,16
Sulawesi Utara	17,48

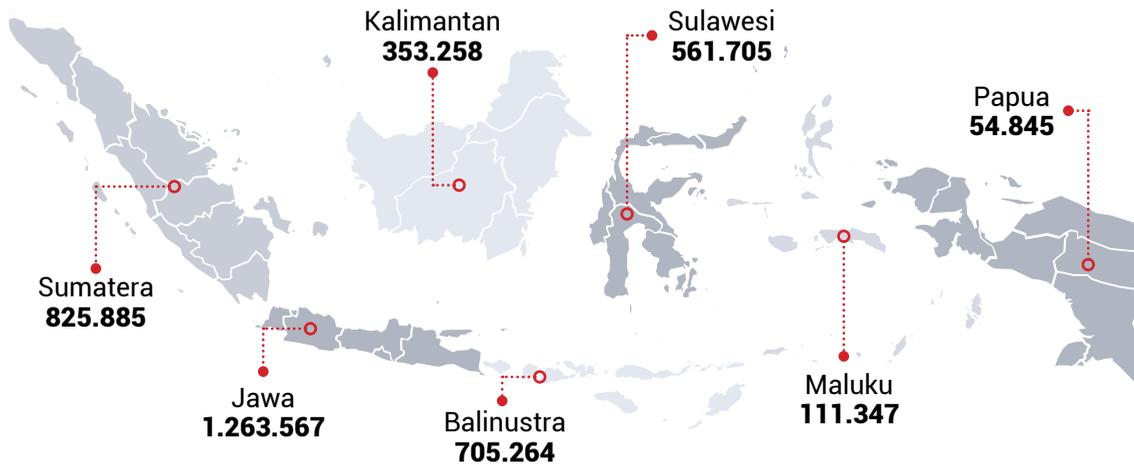
Tabel 7. Provinsi dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Dinas Paling Banyak pada 2022

Provinsi Dengan Proporsi Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Bebas Sewa Paling Tinggi Pada 2022	
Kalimantan Tengah	6,72
Riau	4,64

Adapun, proporsi rumah tangga yang tinggal di rumah dinas paling banyak di Kalimantan Tengah, yakni 6,72%. Berikutnya ada Riau dengan 4,64% rumah tangga yang tinggal di rumah dinas.

Kepemilikan rumah merupakan salah satu tolok ukur kesejahteraan masyarakat. Dengan memiliki rumah sendiri, maka pengeluaran masyarakat bisa dialihkan untuk keperluan lain yang menyokong kesejahteraan mereka. Membaca tren lima tahun (2016-2020), proporsi rumah tangga yang memiliki rumah sendiri cenderung meningkat. Pada 2016, proporsi rumah tangga yang memiliki rumah sendiri tercatat sebanyak 82,58%. Angkanya sempat turun menjadi sebesar 79,61% pada 2017. Namun, angkanya kembali naik pada 2018 dan terus berlanjut hingga tiga tahun selanjutnya.

Infografis 2. Jumlah RTLH 2023



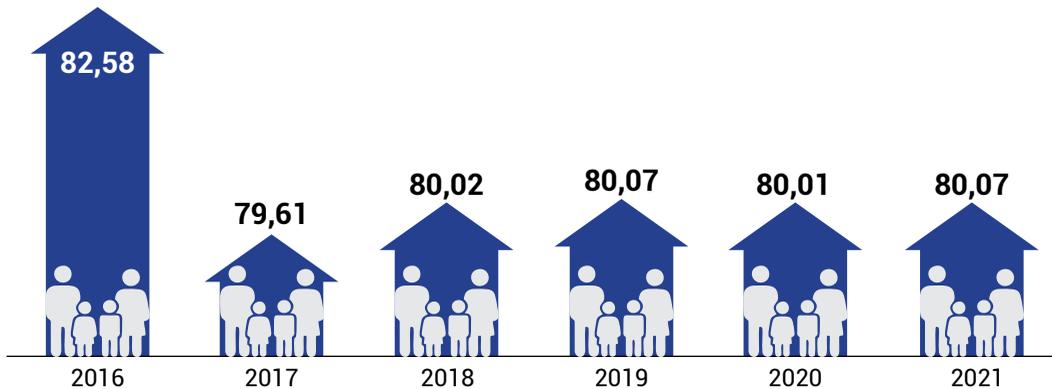
Sumber: <http://datarth.perumahan.pu.go.id/mdashboard/> diakses pada Kamis, 5/1/2023 pukul 8.30

1.1. CARA CEPAT BEBAS RTLH

Sebagai upaya mewujudkan amanah undang-undang di sektor perumahan, Pemerintah melalui Kementerian PUPR terus berupaya mengikis gap antara rumah layak huni dengan RTLH. Untuk itu, langkah konkrit yang dilakukan pemerintahan Kabinet Kerja (2014-2019) dan dilanjutkan pada Kabinet Indonesia Maju (2019-2024), antara lain ada-

lah dengan melaksanakan Program Sejuta Rumah (PSR). Program strategis yang dimulai 2015 itu, selain yang utama untuk melaksanakan amanat undang-undang, juga untuk meningkatkan akses rumah layak huni dari 56,75% menjadi 70% atau setara 11 juta rumah tangga pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024.

Infografis 3. Proporsi Rumah Tangga yang Memiliki Rumah Sendiri

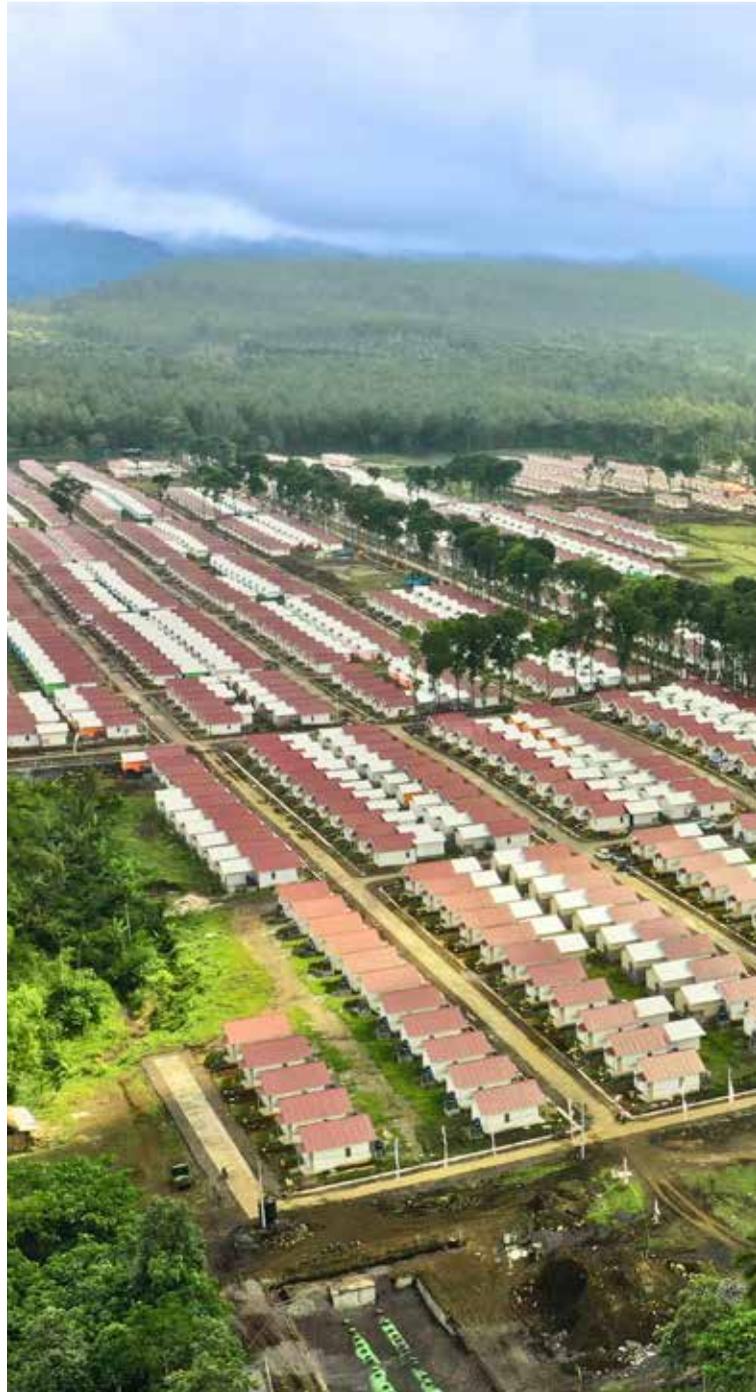


Selain itu, juga dalam rangka RI mencapai target *Sustainable Development Goals* (SDGs). Sebagaimana tercatat dalam dokumen BPS berjudul Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2022, rumah layak huni merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur capaian Tujuan 11 dari SDGs, yaitu; menjadikan kota dan permukiman inklusif, aman, tangguh, serta berkelanjutan.

Adapun klasifikasi rumah layak huni yang dimaksud, dilakukan dengan mempertimbangkan empat kriteria yang diwajibkan terpenuhi kelayakannya. Pertama, ketahanan bangunan (*durable housing*) yaitu bahan bangunan atap, dinding, dan lantai rumah memenuhi syarat sebagai berikut: Bahan bangunan atap rumah terluas adalah beton, genteng, kayu/sirap, dan seng. Bahan bangunan dinding rumah terluas adalah tembok, plesteran anyaman bambu/kawat, kayu/papan, dan batang kayu. Bahan bangunan lantai rumah terluas adalah marmer/granit, keramik, parket/vinil/karpet, ubin/tegel/teraso, kayu/papan, dan semen/bata merah.

Kriteria kedua, adalah kecukupan luas tempat tinggal (*sufficient living space*) yaitu luas lantai per kapita minimal 7,2 m². Klasifikasi ketiga, adalah memiliki akses terhadap layanan sumber air minum layak. Terakhir atau keempat, yang tidak kalah penting adalah memiliki akses terhadap layanan sanitasi layak.

Sementara itu, merujuk Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 22/Permen/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota, kriteria yang disyaratkan untuk rumah disebut layak huni ada tiga hal utama, yaitu: Pertama, memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, yang meliputi persyaratan pada struktur bawah, struktur tengah dan struktur atas. Kedua, menjamin kesehatan, yang meliputi per-





Program Sejuta Rumah berupaya mengikis gap antara rumah layak huni dengan RTLH

syarat pencahayaan alami, penghawaan alami dan sanitasi. Serta ketiga, mencukupi keluasan minimum, yaitu luasan bangunan 7,2 m²/orang sampai dengan 12 m²/orang.

Sebaliknya, untuk hunian yang masuk kategori RTLH, yaitu rumah yang tidak memenuhi persyaratan rumah layak huni dimana konstruksi bangunan tidak andal, luas tidak sesuai standar per orang dan tidak menyehatkan bagi penghuninya dan atau membahayakan bagi penghuninya.

Adapun kriteria RTLH, diantaranya adalah: 1. Konstruksi bangunan membahayakan; 2. Standar luasan ruang < 9 m² per orang; 3. Pencahayaan alami kurang (remang-remang atau gelap pada siang hari); 4. Penghawaan tidak baik (ventilasi kurang atau tidak ada ventilasi); 5. Kelembaban ruang tinggi (akibat ventilasi dan pencahayaan); 6. Terletak di daerah membahayakan; 7. Ketersediaan air bersih belum/tidak memenuhi standar; dan 8. Sanitasi buruk.

Secara garis besar, ada tiga masalah utama yang menyebabkan jumlah RTLH di tanah air masih tinggi. Ketiganya, yaitu; krisis ekonomi, mobilitas penduduk, dan kesenjangan kota dengan desa.

Pertama, krisis ekonomi, antara lain pada krisis pada 1998, menyebabkan meningkatnya angka kemiskinan, dan meningkatnya jumlah pengangguran yang dipicu oleh menurunnya atau melemahnya produktivitas industri. Kondisi tersebut mengakibatkan menurunnya akses masyarakat memiliki rumah layak huni.

Faktor kedua, adalah adanya mobilitas penduduk dari desa ke kota. Hal ini terkait dengan pusat aktivitas atau sektor-sektor lapangan pekerjaan banyak yang tersedia di wilayah perkotaan sehingga mendorong mobilitas penduduk untuk "migrasi" dari desa ke kota. Dampaknya, kota sebagai pusat aktivitas dan wilayah pendukungnya berkembang dengan cukup pesat.

Menyadari hal tersebut, pemerintah menyiapkan berbagai inovasi. Pemerintah juga melakukan revisi Peraturan No 22/Permen/M/2008 tersebut dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.



tiga masalah utama yang menyebabkan jumlah RTLH di tanah air masih tinggi yaitu; krisis ekonomi, mobilitas penduduk, dan kesenjangan kota dengan desa.



Semakin meningkatnya jumlah penduduk kota-kota besar, ditambah dengan kurang memadainya fasilitas-fasilitas kehidupan memunculkan permasalahan timbulnya persoalan sosial, termasuk munculnya permukiman kumuh.

Berikutnya, faktor ketiga adalah adanya kesenjangan kota dan desa. Hal ini seiring dengan meningkatnya persentase penduduk yang bertempat tinggal di perkotaan. Di samping makin meningkatnya arus mobilitas penduduk dari desa ke kota, juga disebabkan oleh faktor-faktor lain misalnya, adanya pertumbuhan pusat-pusat pertumbuhan (*growth centers*) baru di beberapa wilayah, reklasifikasi beberapa pedesaan menjadi perkotaan, dan perluasan batas wilayah kota.

Sejumlah kota-kota di Indonesia, dalam kurun waktu 1980-1990 telah diperluas wilayahnya dengan menambahkan beberapa desa. Akibatnya,



Rumah khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato, Gorontalo

kota-kota tersebut mengalami penambahan jumlah penduduk dan sekaligus mengalami lonjakan permintaan lahan perumahan. Jalan pintas yang dilakukan adalah memanfaatkan lahan pertanian, menjadi kawasan hunian/perumahan.

Menyadari hal tersebut, pemerintah menyiapkan berbagai inovasi. "Pemerintah berkomitmen untuk memberikan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kami harapkan dapat meningkatkan kualitas hidup para penerima bantuan dengan memiliki rumah yang lebih layak, sehat dan nyaman," kata Menteri Basuki.

Untuk meningkatkan akses dan keterjangkauan MBR terhadap pembiayaan perumahan yang layak huni, Kementerian PUPR terus memberikan fasilitas kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Pada TA 2022 Kementerian PUPR mengalokasikan dana FLPP sebesar Rp23 triliun untuk 200.000 unit rumah dan BP2BT sebesar Rp888,46 miliar untuk 22.586 unit rumah.

1.2. HASIL POSITIF SEMANGAT BUNG HATTA

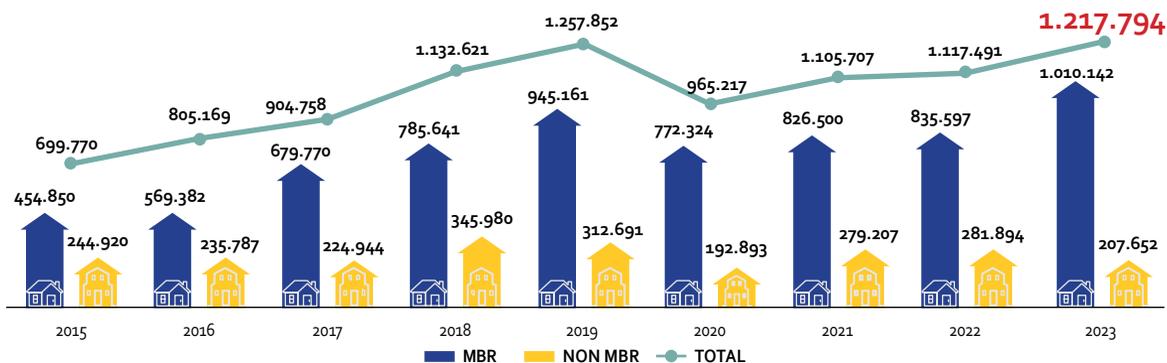
Langkah pemerintah dalam upaya penyediaan rumah layak huni, membuahkan hasil positif. Meski awalnya, target sejuta unit per tahun belum tercapai, namun belakangan selalu melampaui target. Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan *backlog* kepemilikan rumah terus mengalami penurunan dari 17,52% (2020), menjadi 14,42% (2022) dan 13,56% (2023).

Sebagai informasi, Program Sejuta Rumah (PSR) merupakan gerakan perumahan untuk mewujudkan percepatan penyediaan rumah layak huni bagi seluruh masyarakat Indonesia dalam menjawab tingginya *backlog* perumahan. PSR dilaksanakan bersama seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) alias kolaborasi antara pemerintah dengan para pelaku pembangunan perumahan. Program menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat ini dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo pada 29 April 2015 silam.

Pada prakteknya, PSR dinilai dapat meningkatkan iklim investasi di sektor perumahan, membuka lapangan kerja sekaligus menyediakan hunian layak bagi masyarakat Indonesia. Merujuk data yang ada di Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, pada RPJMN 2014-2019, capaian PSR 2015-2019 adalah sebanyak 4,6 juta unit. Selanjutnya, pada RPJMN 2020-2024, dalam tiga tahun pertama (2020-2022) terbangun sebanyak 3.188.415, dengan rincian sebanyak 965.217 (tahun 2020), kemudian 1.105.707 (tahun 2021), dan 1.117.491 (tahun 2022).

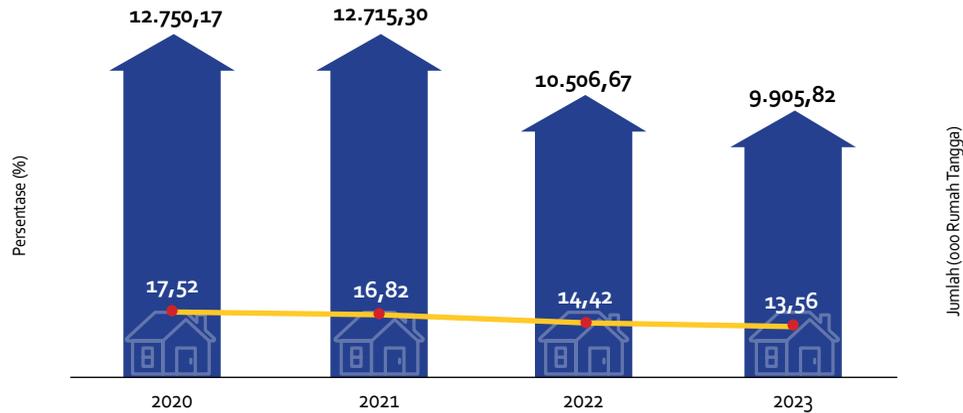
Dalam catatan Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, mayoritas PSR adalah untuk kalangan MBR. Hal itu sejalan dengan sasaran PSR sebagai program strategis nasional yang jumlahnya terus diperbanyak untuk mengurangi angka *backlog* perumahan yang masih sangat besar. Program perumahan juga merupakan salah satu amanat dari Proklamator dan Bapak Bangsa Bung Hatta yang juga merupakan Bapak Perumahan Indonesia. Selain itu juga sebagai lokomotif perekonomian na-

Infografis 4. Capaian Program Sejuta Rumah (2015-2023)



PSR didukung oleh seluruh stakeholders bidang perumahan, sehingga total capaian PSR sejak tahun 2015 hingga 2021 dapat mencapai 6.871.094 unit, dengan jumlah capaian PSR di tahun 2022 sebesar 1.117.491 unit. Capaian ini terus meningkat sejak tahun 2020.

Infografis 5: Penurunan *Backlog* Kepemilikan Rumah 2020-2023



sumber: BPS, Susenas

sional, khususnya di sektor perumahan, dan sekaligus meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia agar memiliki rumah yang layak huni.

Guna terus mewujudkan cita-cita Bung Hatta di sektor perumahan, Kementerian PUPR telah melakukan sejumlah langkah untuk terus memperbesar penyediaan perumahan dan hal itu membutuhkan kerja bersama dari seluruh *stakeholder* lainnya. Dari sisi pemerintah terkait anggaran, program pembiayaan untuk sektor perumahan juga terus diperbesar. Hal ini untuk mendekatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan sehingga bisa lebih mudah membeli rumah melalui pembiayaan bank. Untuk itu, anggaran subsidi perumahan melalui skema KPR fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), terus diperbesar.

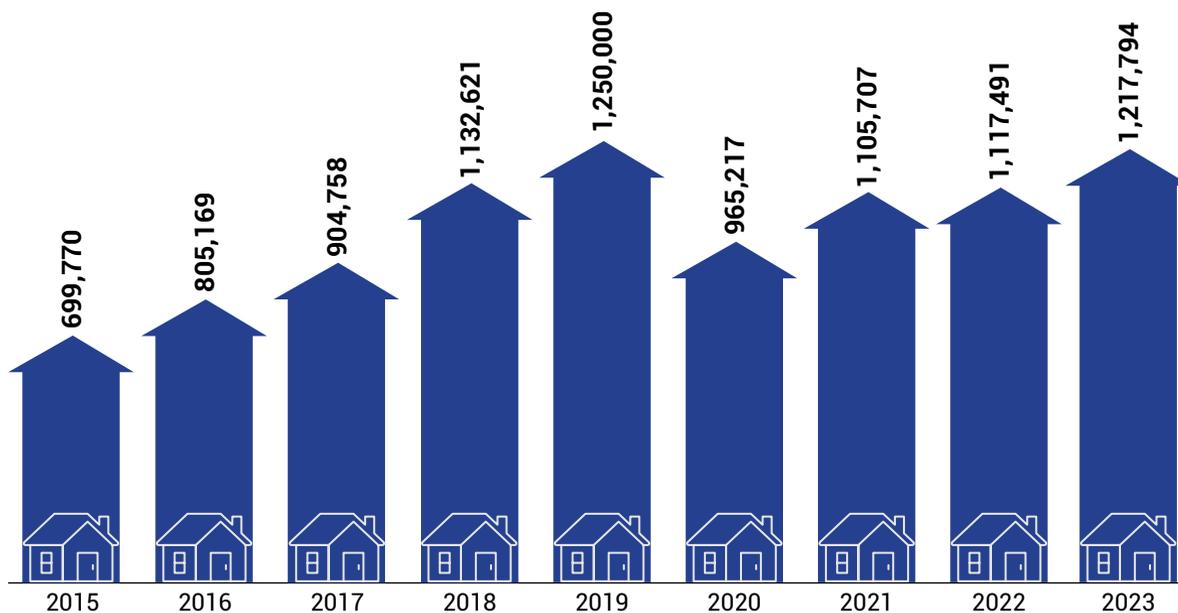
Selain itu ada juga program bantuan yang berupa subsidi selisih bunga, subsidi bantuan uang muka, dan berbagai skema lainnya yang terus dilanjutkan. Sementara dari sisi konsep desain maupun teknologi struktur rumah, Kementerian

PUPR juga mendorong untuk pengembangan kawasan *transit oriented development* (TOD).

Seiring dengan pertumbuhan sektor perumahan, teknologi pembangunan perumahan juga berkembang dengan adanya pengembangan rumah instan sederhana sehat (Risha), pengembangan rumah unggul sistem panel instan (Ruspin), rumah modular, dan sebagainya. Dengan berbagai konsep ini proses membangun rumah bisa lebih cepat dan efisien. Salah satu buktinya adalah pembangunan hunian di wilayah yang terdampak bencana sehingga bisa dilakukan dengan lebih cepat dan kualitas rumah yang lebih tahan terhadap bencana.

Berbagai komitmen yang dijalankan ini diharapkan bisa terus menurunkan angka *backlog* perumahan. Dalam pelaksanaannya, program penyediaan perumahan mendapat dukungan penuh *stakeholder* bidang perumahan, sehingga total capaiannya cukup signifikan. Namun demikian, pembangunan perumahan di tanah air masih

Infografis 6. Capaian PSR 2015-2023



Sumber: Lakip Ditjen Perumahan Kementerian PUPR

menghadapi sejumlah tantangan dan kendala. Tantangan yang utama adalah tingginya angka *backlog* kepemilikan rumah. Berdasarkan data Susenas BPS di tahun 2021, tercatat sebanyak 12,7 Juta rumah tangga belum memiliki rumah, di mana angka ini berpotensi terus meningkat seiring dengan pertumbuhan rumah tangga baru yang diperkirakan mencapai 700 hingga 800 ribu Kepala Keluarga setiap tahunnya.²

Tantangan berikutnya adalah keberadaan rumah tidak layak huni sebesar 39,1% dari target 70% rumah layak huni di tahun 2024, sesuai dengan komitmen RPJMN 2020-2024 bidang Perumahan dan Permukiman. Selain itu, sektor perumahan juga

terdampak dari kondisi Pandemi Covid-19 yang melanda tanah air sejak Maret 2020.

Kendala berikutnya adalah adanya efek negatif dari gejolak ekonomi global di 2020, yang menyebabkan turunnya daya beli masyarakat khususnya MBR dan kemampuan MBR sektor informal yang rendah dalam menjangkau harga pasar perumahan saat ini.

Tantangan berikutnya adalah adanya penetapan Ibu Kota Nusantara (IKN). Pembangunan rumah di IKN tentunya membutuhkan banyak dana dan upaya yang harus disiapkan untuk mencapai target yang diharapkan.

² <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-program-sejuta-rumah-solusi-pembangunan-perumahan>, diakses 20 Maret 2023

1.3. DUKUNGAN KELEMBAGAAN

Dalam kerangka percepatan penyediaan perumahan, pemerintah melakukan dukungan pula dengan cara memperkuat kelembagaan. Langkah konkritnya adalah dengan pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3). Badan yang dibentuk untuk mempercepat penyediaan rumah umum layak dan terjangkau bagi MBR ini ditetapkan melalui Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan yang ditetapkan pada 2 Februari 2021. Aturan ini merupakan aturan turunan dari ketentuan Pasal 50 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pembentukan BP3, lembaga di pusat ini bertujuan mempercepat penyediaan rumah umum, menjamin bahwa rumah umum hanya memiliki dan dihuni MBR, menjamin tercapainya asas manfaat rumah umum dan melaksanakan berbagai kebijakan rumah umum dan rumah khusus. Selain itu juga ada Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (POKJA PKP), kelompok lintas K/L di tingkat pusat atau lintas OPD di tingkat pemerintah daerah yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan koordinasi dan sinkronisasi urusan perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Pokja ini berperan sebagai pengarusutamaan PKP atau menjadi pembentuk ide dan gagasan terkait PKP di daerah. Pokja juga merupakan kunci dalam penjaminan kualitas dokumen yang akan disusun. Selain itu juga ada Forum PKP, sebagai wadah untuk menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

Pembentukan ini didasarkan pemikiran bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, melibatkan multisektor dan multiaktor, sehingga perlu koordinasi yang baik agar sinergi. Instansi dan *stakeholder* terkait perumahan

tidak bisa bergerak sendiri-sendiri dan membutuhkan kerjasama dengan pihak lain. Dengan kata lain, koordinasi dan kolaborasi PKP lebih baik bila sudah ada wadahnya berupa Pokja PKP dan Forum PKP.³

Sementara terkait BP3, secara struktural terdiri atas tiga unsur penting, yakni pembina, pelaksana, dan pengawas. Pembina terdiri dari 4 orang dengan posisi satu orang ketua, dan tiga anggota. Dari sisi pembina, BP3 ini diketuai oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), sementara tiga lainnya merupakan anggota yaitu Menteri Keuangan, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dan Menteri Dalam Negeri (Mendagri).

Selanjutnya untuk badan pelaksana dipimpin oleh Kepala Badan Pelaksana dengan komposisi sebanyak 4 orang direktur. Kepala Badan Pelaksana dan direktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Ketua Dewan Pembina. Sedangkan posisi dewan pengawas terdiri dari unsur kementerian teknis, akademisi, asosiasi profesi, pengembang perumahan, dan unsur dari masyarakat.

Setelah BP3 ini dibentuk maka badan tersebut nantinya akan memiliki tugas, antara lain:

1. Melakukan upaya percepatan pembangunan perumahan;
2. Melaksanakan pengelolaan dana konversi dan pembangunan rumah sederhana serta rumah susun umum;
3. Melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
4. Melaksanakan penyediaan tanah bagi perumahan;

³ <https://dpu.kulonprogo.kab.go.id/detil/838/kelompok-kerja-perumahan-dan-kawasan-permukiman>

5. Melaksanakan pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
6. Melaksanakan pengalihan kepemilikan rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
7. Menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
8. Melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rumah Susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri;

1.4. DANA KONVERSI UNTUK RELAKSASI

Ditjen Perumahan melalui Direktorat Rumah Umum dan Komersial (RUK) bersama Lembaga Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis (LM FEB) Universitas Indonesia telah melakukan penyusunan Kajian Kelembagaan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan sebagai pelaksanaan fasilitasi pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3). Lembaga memiliki peran cukup penting yang salah satunya adalah mengelola Dana Konversi sebagai bagian dari upaya relaksasi kewajiban Hunian Berimbang.

Sejauh ini naskah akademis sudah tersusun dan dilakukan paparan akhir dari Tim LM FEB UI yang dipimpin Prof Ruslan Prijadi, PhD kepada Dirjen Perumahan beserta jajarannya dan Staf Ahli Menteri PUPR Iskandar Saleh.

Hasil kajian akademis LM FEB tentang BP3 antara lain:

- Perundang-undangan yang berlaku telah telah mengamanatkan adanya Dana Konversi sebagai alternatif/relaksasi kewajiban Hunian Berimbang dari pengembang. Adanya BP3 yang



akan mengelola dana konversi HB ini dapat mendorong percepatan investasi perumahan sekaligus penyediaan hunian terjangkau bagi masyarakat tidak mampu (MBR) sehingga tercipta kota yang lebih inklusif.

- Amanat pembentukan BP3 adalah Lembaga Non Struktural (LNS) sehingga BP3 dapat bekerja sama dengan pemangku kepentingan lain, termasuk BUMN.



Program Sejuta Rumah tetap berjalan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan penting masyarakat yang harus dipenuhi

- Pengelolaan keuangan BP3 hendaknya mengikuti model Unit Badan lainnya, misalnya Baznas, agar mudah melakukan transaksi jual beli aset.
- Keberadaan BP3 lebih memberikan kenyamanan dan kepastian hukum atas usaha pengembang, termasuk peningkatan peran pemerintah dalam penyediaan hunian terjangkau bagi MBR.

Kesimpulan

- Keberadaan BP3 dapat memberikan kenyamanan dan kepastian hukum atas investasi perumahan dari para pengembang melalui pembayaran Dana Konversi Hunian Berimbang (HB),

Rekomendasi

- BP3 perlu mendapatkan modal awal seperti BP

- Tapera, Bank Tanah, atau lainnya.
- BP3 perlu menerapkan tarif yang tidak terlalu besar agar tidak mematikan bisnis pengembang, tetapi juga tidak terlalu kecil agar BP3 bisa beroperasi wajar.
- BP3 perlu mengambil target pasar spesifik dalam kegiatan bisnisnya (*niche market*) yang memang sulit dilaksanakan pengembang, seperti proyek *slum redevelopment*, *Transit Oriented Development* (TOD), *Public Owned Housing* di atas lahan BMN/BMD, perumahan kelompok petani/masyarakat pesisir dan lainnya. Hal ini untuk menjamin keberadaan BP3 tidak mengganggu bisnis pengembang yang ada, tapi justru bisa mengembangkan bisnis mereka melalui kolaborasi.
- BP3 perlu memperhatikan positioning yang jelas dengan Ditjen Perumahan dan ditjen lainnya (DJCK & DJPI), termasuk hubungan kerja dengan pemerintah daerah dan lainnya.

1.5. PANTANG SURUT KE BELAKANG

Tahun pertama (2020) RPJMN 2020-2024, menjadi tahun yang sulit. Hal itu dipicu oleh merebaknya virus COVID-19 yang melanda warga di seluruh pelosok negeri. Wabah, yang di tanah air terdeteksi sejak awal pada Maret 2020 itu, memaksa roda perekonomian serta mobilitas/aktivitas masyarakat nyaris berhenti secara total.

Meski terkendala pandemi COVID-19, di mata Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, tidak harus menghentikan aktivitas pembangunan di bidang perumahan. Justru, di masa pandemi itu, masyarakat sangat membutuhkan rumah yang layak dan sehat. Rumah layak huni menjadi benteng yang sangat penting bagi masyarakat agar terhindarkan dari penularan virus. "Program Sejuta Rumah tetap



Program Sejuta Rumah merupakan bentuk nyata keseriusan pemerintah untuk mewujudkan cita-cita terpenuhinya kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama rumah terjangkau layak huni dan berkualitas bagi MBR.



berjalan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan penting masyarakat yang harus dipenuhi," tandas Menteri Basuki.

Pandangan serupa juga disampaikan Direktur Jenderal Perumahan Iwan Suprijanto. Karena itu, Program Sejuta Rumah terus digenjot. Tekad ekstra kuat ini akhirnya membuahkan hasil cukup baik. Sepanjang 2020, Kementerian PUPR berhasil merealisasikan PSR sebanyak 2020 sebanyak 965.217 unit rumah.

Memasuki 2021, kondisi pandemi COVID-19 masih juga belum mereda, justru semakin menyulut semangat jajaran perumahan. Masyarakat infrastruktur perumahan banyak belajar bagaimana bersikap dan bertindak benar agar terhindar dari penularan virus COVID-19. Alhasil, misi pembangunan infrastruktur perumahan berjalan normal. Berbekal anggaran sebesar Rp9,023 triliun, Ditjen Perumahan berhasil merealisasikan 1.105.707 unit rumah di seluruh Indonesia. Selanjutnya di tahun 2022 realisasi PSR, naik 1,01 persen, menjadi sebanyak mencapai 1,12 juta unit.

Selain target terpenuhi, sektor perumahan juga mampu menggerakkan ekonomi rakyat lewat

program kerja tunai (PKT). “Program Sejuta Rumah merupakan bentuk nyata keseriusan pemerintah untuk mewujudkan cita-cita terpenuhinya kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama rumah terjangkau layak huni dan berkualitas bagi MBR,” kata Menteri Basuki.

1.5.1. Mengatasi Kendala

Merujuk rencana strategis Kementerian PUPR, untuk periode 2020-2024, pemerintah mematok target peningkatan jumlah rumah tangga yang menghuni rumah layak, dari semula 56,51 persen menjadi 70 persen. Untuk itu, Ditjen Perumahan menyusun target membangun 51.340 unit rumah susun, 10 ribu unit rumah khusus, 813.660 unit rumah swadaya, dan 262.325 unit PSU. Angka sebanyak itu dibebankan pada pemerintah pusat dan pemda sebesar 20%, pengembang dan keswadayaan masyarakat sebesar 50%, serta dukungan dari pengembang dengan bantuan subsidi dari pemerintah sebesar 30%.

Sekalipun demikian, untuk mencapai sasaran tersebut, bukan hal mudah. Hal ini dikarenakan adanya sejumlah isu yang masih menjadi pekerjaan rumah. Yaitu, sebagaimana disampaikan Dirjen Iwan Suprijanto; Pertama, terbatasnya akses pembiayaan perumahan. Kedua masih ada 43 % Rumah Tangga tinggal di rumah tidak layak huni (RTLH). Ketiga Masih rendahnya pemenuhan terhadap standar keandalan bangunan dan keserasian dengan lingkungan. Keempat adalah pengembangan kota yang tidak terstruktur (*Urban Sprawl*).

Jika dilihat dari pengalokasian anggaran dana yang diberikan kepada Ditjen Perumahan, dibandingkan dengan direktorat lain di lingkungan Kementerian PUPR, alokasi anggaran untuk lima tahun (2015-2019) sebesar Rp33.09 triliun, tergolong kecil. Boleh jadi hal tersebut menunjukkan bahwa politik anggaran di periode tersebut lebih difokuskan pada percepatan pem-

angunan bidang infrastruktur lain, yang memang di-rasa lebih mendesak untuk dilaksanakan.

Perbedaan kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang tercermin pada ketidakharmonisan antara UU nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan UU nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, terutama terkait kewenangan pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan daerah dalam penyediaan rumah bagi MBR, merupakan masalah lain yang belakangan juga berakibat pada pencapaian target tersebut.

UU 23/2014 menyatakan bahwa urusan penyediaan rumah bagi MBR adalah kewenangan pemerintah pusat. Hal inilah yang membatasi kiprah pemerintah daerah untuk mendukung terwujudnya

Tabel 8. Inflasi Tahunan di Indonesia

Tahun	Tingkat Inflasi
2011	3,79%
2012	4,30%
2013	8,38%
2014	8,36%
2015	3,35%
2016	3,02%
2017	3,61%
2018	3,13%
2019	2,72%
2020	1,68%
Rata-rata	4,23%

Sumber: BPS





pembangunan bagi kalangan MBR, utamanya dalam hal pendanaan, penyediaan lahan, dan banyak aspek penting lainnya. Sementara itu, beban penuh yang disandangkan kepada pemerintah pusat untuk menyediakan rumah layak huni bagi MBR di seluruh pelosok tanah air sesuai amanat UU, tidak dibarengi dengan kecukupan anggaran guna mencapai target secara optimal.

Masalah ketersediaan lahan juga layak disoroti sebagai salah satu faktor penyumbang sulitnya mencapai target pembangunan perumahan bagi MBR. Mahalnya harga lahan, terutama di kawasan perkotaan, membuat pembangunan perumahan bagi MBR di lingkungan perkotaan mengalami kendala serius. Kenaikan nilai jual obyek pajak (NJOP) tanah dan bangunan di kota Jakarta dan sekitarnya, pada 2018 mengalami kenaikan rata-rata 19,54% dari tahun sebelumnya. Selanjutnya pada 2019 naik rata-rata 19,4%.⁴

Sementara itu, pada saat bersamaan, dalam tugas dan fungsi Ditjen Perumahan tidak disebutkan adanya kewenangan penyediaan lahan selain hanya fasilitasi penyediaan lahan. Salah satu upaya yang bisa dilakukan untuk mengatasi kendala ini adalah dengan memanfaatkan lahan-lahan barang milik negara (BMN) atau barang milik daerah (BMD) guna keperluan penyediaan perumahan. Ditjen Penyediaan Perumahan telah mengidentifikasi lahan-lahan potensial BMN Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian PUPR dan Kementerian Keuangan/Eks BPPN/PT PPA.

Faktor atau kendala lain dalam pencapaian target yang juga menjadi sorotan adalah laju inflasi. Inflasi telah mendorong terjadinya kenaikan harga di berbagai sektor, termasuk sektor pembangunan

perumahan. Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh BPS dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, tingkat inflasi tahunan rata-ratanya adalah sebesar 4,23% dengan tingkat inflasi tahunan tertinggi pada tahun 2013 sebesar 8,38% dan tingkat inflasi tahunan terendah pada tahun 2020 sebesar 1,68%. Salah satu penyumbang inflasi terbesar pada 2017 misalnya adalah sektor perumahan sebesar 5,14%. Kondisi inflasi yang cukup tinggi ini menciptakan dinamika pada biaya pembangunan perumahan karena adanya kenaikan harga-harga bahan bangunan.

1.6. WARISAN PROGRAM SEJUTA RUMAH

Program Sejuta Rumah (PSR) adalah salah satu Program Strategis Nasional (PSN) yang dicanangkan Presiden Joko Widodo pada 29 April 2015. Program ini, dilansir situs resmi Kementerian PUPR (pu.go.id), bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Melalui program ini, Pemerintah melalui Kementerian PUPR berkolaborasi dengan pemerintah daerah dan pengembang, menyediakan rumah layak huni dan terjangkau. Selain itu, gerakan PSR ini juga berfokus pada aspek pembangunan infrastruktur yang mendukung, seperti pengadaan air bersih, sanitasi, dan akses transportasi yang memadai.

Sebagai sebuah gerakan, PSR tersebut pelaksanaannya tidak hanya dalam kurun waktu satu tahun saja namun gerakan tersebut bersifat jangka panjang. Kebijakan PSR ini juga menjadi bagian dari sejarah panjang pembangunan perumahan untuk rakyat, khususnya pembangunan perumahan murah yang ditujukan agar masyarakat lebih mudah dalam memiliki rumah. Sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar 1945, di mana urusan penyediaan perumahan merupakan tanggungjawab pemerintah

⁴ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20190423122347-4-68242/gubernur-anies-naikkan-njop-17-kini-tak-gratiskan-pbb>



Pembangunan PSU di Magelang Jawa Tengah

dan ditangani secara langsung oleh pemerintah.

Adalah Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung pada Agustus 1950, sebagai awal Pemerintahan RI mengupayakan perumahan untuk rakyat bawah. Hal itu tergambar dari salah satu hasil kongres, yakni dengan pencaangan Perumahan Nasional (Perumnas) sebagai perintis penyediaan rumah murah di Indonesia.

Melalui SK Presiden Nomor 05 Tahun 1952, pada tanggal 25 April 1952, dibentuklah Djawatan Perumahan Rakyat di bawah naungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga. Tugas pokoknya antara lain membuat konsep kebijakan perumahan dan mengatur penyelenggaraa pembiayaan pembangunan perumahan.

Sebelumnya, pada tanggal 20 Maret 1951 Pemerintah membentuk Badan Pembantu Perumahan Rakyat yang berhasil menyusun Peraturan Pembiayaan Pembangunan Perumahan Rakyat. Kemudian dibentuklah Yayasan Kas Pembangunan (YKP). Hingga tahun 1961, yayasan ini mampu membangun 12.460 unit rumah. Namun karena kesulitan keuangan akhirnya lahirlah Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan (LPMB) di Bandung, yang sekaligus berfungsi sebagai Pusat Perumahan Regional PBB (RHC).

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk yang juga seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang membaik, kebutuhan akan rumah juga semakin besar. Mencermati hal itu, Pemerintah juga mem-

bentuk sebuah badan yang memiliki tugas memberi pengarahannya secara menyeluruh, agar program perumahan segera tercapai. Pada 1974, dibentuklah Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN).

Badan ini berfungsi merumuskan garis-garis kebijaksanaan dan petunjuk pelaksanaan bidang pengembangan dan pembinaan perumahan di samping koordinasi dan pengawasan. Bank Tabungan Negara (BTN) kemudian ditunjuk sebagai Bank Hipotik Perumahan. Dengan posisinya itu, BTN bisa memberikan KPR kepada para peminat rumah dengan suku bunga yang disubsidi. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) baru berdiri pada tanggal 18 Juli 1974, dengan Ir Radinal Mochtar sebagai Direktur Utamanya. Pembiayaan bersumber dari Penyertaan Modal Pemerintah (PMP). Pada waktu itu, pembangunan masih dipusatkan di sekitar Jabodetabek.

Digagas di masa kepemimpinan Presiden Soekarno (1950), pembangunan Perum Perumnas baru terlaksana pada era Presiden Soeharto, yakni pada tahun 1969. Saat itu dibangun sebanyak 1.000 unit rumah. Sasarannya adalah masyarakat kota, dengan presentasi 80 persen keluarga berpenghasilan rendah, 15 persen keluarga menengah, dan 5 persen yang berpenghasilan tinggi. Untuk memenuhi pemerataan pembangunan, Perumnas kemudian menetapkan kebijaksanaan untuk membangun di 77 kota. Ke-77 kota tersebut terdiri dari 27 ibu kota provinsi, 33 pusat pengembangan wilayah, dan 17 ibu kota kabupaten yang bukan pusat pengembangan wilayah namun berpenduduk 10 ribu orang.

Selanjutnya, kebijakan perumahan rakyat pasca reformasi tahun 1998, usaha untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat masih terus berjalan. Pada tahun 2007, Presiden Susilo Bambang Yudhoyono mencanangkan Program Seribu Tower Rumah Susun Sederhana. Rumah itu ditujukan bagi masya-

rakat berpenghasilan maksimum Rp 5,5 juta per bulan. Namun, program tersebut hanya berjalan hingga tahun 2013 atau setelah enam tahun setelah bergulir. Berbagai kendala dinilai sebagai penyebab; kendala regulasi, minimnya insentif, membuat proyek rumah susun subsidi tidak lagi menarik minat pengembang.

Kemacetan program rumah susun (rusun) terutama terjadi di DKI Jakarta, padahal kebutuhannya mencapai 60 persen dari total kebutuhan rusun bagi masyarakat menengah bawah. Selain itu, meski disebut bersubsidi, namun patokan harga rusunami dinilai sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Patokan harga maksimum rumah susun bersubsidi juga terus naik, dari semula Rp 144 juta per unit saat program diluncurkan tahun 2007, tahun 2020 sudah Rp 216 juta per unit.

Pada masa Presiden Susilo Bambang Yudhoyono, lahir pula program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) (2010). Adanya FLPP ini diharapkan mampu meningkatkan daya beli MBR dan masyarakat berpenghasilan menengah bawah, dalam menjangkau harga rumah. Pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) dan bekerja sama dengan Bank BTN akan memberikan subsidi kepada masyarakat berdasarkan daya beli atau penghasilan masyarakat bukannya pada harga jual rumah.

Sekalipun secara kelembagaan Kemenpera kemudian, pada 2014 melebur ke dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Program FLPP terus dilanjutkan dengan anggaran yang meningkat. Tercatat total penyaluran dana FLPP dari tahun 2010 – 2021 mencapai 943.583 unit senilai Rp75,176 triliun.

Rinciannya adalah pada tahun 2010 disalurkan sebanyak 7.958 unit, tahun 2011 sebanyak 109.593 unit, tahun 2012 disalurkan untuk 64.785 unit, tahun 2013 sebanyak 102.714 unit, tahun 2014 sebanyak

76.058 unit, tahun 2015 sebanyak 76.489 unit, tahun 2015 disalurkan 58.469 unit, tahun 2017 disalurkan sebanyak 23.763 unit rumah, tahun 2018 disalurkan untuk 57.939 unit, tahun 2019 disalurkan sebanyak 77.835 unit, dan pada tahun 2020 disalurkan untuk 109.253 unit.

Selain program FLPP, pada RPJMN 2015-2019 dilaksanakan pula Subsidi Bunga Kredit Perumahan (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM) sebagai bagian dari KPR bersubsidi. Program ini telah menyalurkan sebesar Rp15,31 triliun untuk 805,506 unit. Di samping itu, juga diperkenalkan Program program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dengan capaian hingga 2022 sebesar Rp 1,19 Triliun untuk 30.356 unit.

Dalam kesepakatan Pemerintah dan bank penyalur, ruang lingkup bantuan FLPP dalam rangka pengadaan perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera, ini meliputi 4 hal antara lain KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Susun, KPR Sejahtera Syariah Tapak, dan KPR Sejahtera Syariah Susun. Berdasarkan kesepakatan dan perjanjian kerjasama ini, Kemenpera dan Bank BTN sepakat untuk memfasilitasi MBM dan MBR dalam pemilikan rumah melalui penerbitan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga yang dibebankan pada MBM dan MBR lebih kecil dari 10 persen (single digit).

1.7. LINTAS WAKTU PERUMAHANTANAH AIR

Dari masa ke masa, dimulai dari zaman Hindia Belanda hingga era reformasi, Pemerintah sejatinya telah berupaya melakukan berbagai langkah dalam penyediaan rumah bagi rakyat. Namun, sejauh itu krisis kebutuhan rumah yang ditandai *backlog* perumahan, masih belum sepenuhnya teras. Sebanyak 93% *backlog* kepemilikan sebagian besar berasal

dari MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) serta sebanyak 60% didominasi oleh MBR yang bekerja pada sektor informal (Kementerian PUPR, 2022). Pada tahun 2023, sekalipun Program sejuta Rumah berhasil melampaui target, masalah *backlog* terus terjadi. Pada 2023, *backlog* kepemilikan atas perumahan di Indonesia sebesar 12,7 juta (Simanungkalit, 2023).

Banyak faktor yang menjadi sebab *backlog* di perkotaan; urbanisasi yang meningkat, relatif mahalnya harga properti, dan akses pembiayaan yang terbatas. Pertama, tingkat urbanisasi atau perpindahan penduduk dari desa ke kota. Dengan adanya perpindahan penduduk dari desa ke kota, membuat stok perumahan yang ada di kota besar mengalami kesenjangan terkait dengan pemenuhan kebutuhan permukiman.

Kedua, adalah harga properti rumah yang relatif mahal, sehingga sulit dijangkau oleh MBR. Mahalnya harga properti rumah disebabkan lahan yang sempit di daerah perkotaan. Berikutnya, sebab *backlog* yang ketiga, adalah akses pembiayaan masyarakat yang terbatas. Tingginya tingkat suku bunga perbankan, 8,95% pada Agustus 2023 (CNBC Indonesia, 2023). jauh lebih tinggi dibanding negara tetangga Indonesia yaitu Malaysia sebesar 5,26%, membuat masyarakat yang ingin memiliki rumah enggan mengambil KPR dikarenakan memberatkan.

Sekalipun banyak tantangan, upaya Pemerintah melaksanakan amanat UU untuk menyediakan perumahan, dari waktu ke waktu tidaklah surut. Terlebih dalam satu dasa warsa (2015-2024) terakhir, yang terus berkreasi membuat terbosan untuk mengatasi *backlog*. Merujuk **Buku Sejarah Perumahan (Jejak Langkah Hunian Layak Indonesia), Kemitraan Habitat, 2019**, berikut ini lintas sejarah perumahan di Indonesia dari tahun ke tahun;

1924 :

Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Peraturan Perumahan Pegawai Negeri Sipil atau *Burgelijk Woning Regeling* atau disebut dengan BWR. Peraturan ini mendorong penyediaan perumahan bagi Pegawai Negeri Sipil oleh Pemerintah Hindia Belanda.

1925 - 1930 :

Pemerintah Hindia Belanda mulai lebih serius melakukan penataan kota menjadi lebih modern mengacu model kota-kota di Eropa untuk menyediakan permukiman yang layak kepada orang-orang Belanda dan Eropa yang makin banyak datang ke Hindia Belanda.

1934 :

Pemerintah Hindia Belanda melaksanakan dua program perumahan perkotaan, yaitu:

- Perbaikan kampung atau *Kampung Verbetering* dan penyuluhan tentang rumah sehat.
- Penanggulangan penyakit pes atau *pest bestrijding* di daerah perumahan kumuh.



1949 :

Stadsvorming Ordonantie (SVO) atau Undang-undang Pembentukan Kota ditetapkan, mendasari pembangunan Kebayoran Baru, pelopor pembangunan perumahan Indonesia.

1945 :

Departemen Pekerjaan Umum terbentuk, yang salah satu tugas dan fungsinya adalah melakukan pembangunan dan pemeliharaan gedung-gedung. Namun, karena kondisi negara sedang tidak aman dan tidak stabil saat itu, maka dampak pembangunan perumahan belum terasa oleh masyarakat



1950 :

- Penyelenggaraan Kongres Perumahan Sehat pertama, tanggal 25-30 Agustus 1950 di Bandung menghasilkan tiga keputusan penting:
- Kongres ini menjadi tonggak sejarah perumahan di Indonesia dan tanggal 25 Agustus diperingati sebagai **Hari Perumahan Nasional (Hapernas)** berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 46/KPTS/M/2008.

1951 :

Pendirian Yayasan Kas Pembangunan (YKP), lembaga pembiayaan perumahan.



1952 :

Djawatan Perumahan Rakyat dibentuk sebagai lembaga pembangunan perumahan, bagian dari Departemen Pekerjaan Umum.

1958 :

Terbit UU Darurat Nomor 3 tahun 1958 di mana urusan perumahan menjadi tanggung jawab Kementerian Sosial. Kementerian Sosial mendirikan Kantor Pusat Urusan Perumahan.

1953 :

Dibentuk LPMB (Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan) untuk menangani masalah perumahan, khususnya dalam penelitian guna mencari solusi pengembangan rumah murah. Lembaga ini kemudian mendapat bantuan dari PBB.



1960 :

Terbit Ketetapan MPR No. II/1960. Pemerintah berusaha memecahkan masalah pengadaan perumahan dengan beberapa ketentuan pokok sebagai berikut :

1. Dalam bidang perumahan hendaknya diusahakan pembangunan rumah-rumah sehat, nikmat, tahan lama, murah harga dan murah sewanya, serta memenuhi syarat-syarat kesesuaian.
2. Bantuan untuk pembangunan perumahan hendaknya disalurkan melalui berbagai jalan yang mudah, misalnya koperasi pembangunan perumahan, jawatan perumahan rakyat, usaha swasta nasional, dan lain sebagainya
3. Dalam soal perumahan, keaktifan pemerintah hendaknya tidak hanya berupa pemberian fasilitas dan sebagainya, melainkan dalam bentuk pembangunan rumah-rumah, baik untuk disewakan maupun untuk dijual, terutama di tempat-tempat di kawasan industri negara.

1962 :

Terbit Undang-Undang Pokok Perumahan Nomor 6 tahun 1962, namun karena tidak berjalan dengan baik diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963.

1964 :

• Terbit Undang-Undang Pokok Perumahan No. 1 tahun 1964. Terdapat empat hal yang sangat mendasar yang memberikan arahan pengadaan perumahan di Indonesia sebagai berikut :

1. Masyarakat berkewajiban untuk ikut serta dalam pengadaan perumahan.
2. Pemerintah akan bertindak sebagai *provider* (penyedia perumahan) dan *enabler* (pemberi bantuan dan dorongan).
3. Konsep pemecahan masalah pengadaan perumahan ditekankan pada masalah penekanan biaya bangunan dan pemecahan teknis.

- Adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan pengadaan perumahan dari Pemerintah Pusat pada Pemda Tingkat I dan Pemda Tingkat II.
- Amanat Pasal 4 UU ini menyatakan bahwa urusan perumahan dijalankan oleh Menteri Sosial. Dalam pelaksanaannya, Kementerian Sosial dibantu oleh sebuah badan yang dibentuk oleh presiden. Sementara itu, koordinasi pelaksanaan urusan perumahan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat I yang selanjutnya dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II. Dalam pelaksanaannya pemerintah daerah dibantu oleh panitia perumahan yang susunan keanggotaannya harus mencerminkan gotong-royong antara pemerintah dan rakyat.

1966 :

Kampung Improvement Program (KIP) Jakarta – Proyek Muhammad Husni Thamrin (MHT) dimulai.



1969 :

- Terbit Keputusan Presiden No. 18 tahun 1969 memperkuat kewenangan Menteri PUTL (Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik) dalam urusan perumahan rakyat.
- Kampung Improvement Program (KIP) diinisiasi di Jakarta. KIP ini kemudian menjadi proyek nasional tahun-tahun berikutnya.

1970 :

Pembentukan Building Information Center (BIC) sebagai pusat diseminasi pengetahuan teknik LPMB.

1971 :

Program Pemugaran Permukiman dan Perumahan Desa (P3D) dilaksanakan.

1972 :

- Diselenggarakannya Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman I pada 4-6 Mei 1972 di Gedung Bina Graha, Jakarta. Hasil dari lokakarya ini merumuskan tiga keputusan pokok yang serupa dengan kongres terdahulu, yaitu system kelembagaan, sistem keuangan dan sistem penunjang untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat.
- REI (Real Estate Indonesia) terbentuk pada 11 Februari 1972 yang beranggotakan pengusaha properti.



1974 :

Tindaklanjutan Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman I, yaitu :

- Dibentuk Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) berdasarkan Keputusan Presiden RI No. 35 tahun 1974.
- Dibentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) melalui Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, sebagai National Urban Development Cooperation dengan tugas utama sebagai penyedia rumah murah dan bank tanah (*land banking*).
- Dibentuk Bank Tabungan Negara (BTN) melalui Keputusan Menteri Keuangan No. B.49/MK/N/1/1974, sebagai satu-satunya bank perumahan yang membuka akses pembiayaan rumah MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) melalui kredit perumahan.

1973 :

KIP di DKI Jakarta dinamai Proyek Muhammad Husni Thamrin (MHT).

1983 :

Urusan perumahan yang tadinya ditangani Kementerian Muda menjadi setingkat Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

1980 :

Terbitnya Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat yang mengatur model rumah sederhana.

1978 :

- Urusan perumahan rakyat ditangani kementerian sendiri, dipimpin Menteri Muda Urusan Perumahan Rakyat dengan Cosmas Batubara sebagai Menteri pertamanya.
- KPR mulai digalakkan
- Pembangunan rumah susun di Klender, Pulo Gadung dan Kemayoran.



1985 :

Terbit Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

1988 :

Siswono Yudho Husodo menjabat sebagai Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk masa 1988 – 1993.



1989 :

Terbitnya Keputusan Menteri (Kepmen) PU No.1/KPTS/1989 yang mengatur tentang Program Kaveling Siap Bangun (KSB) yang dioperasionalkan pada skala besar sebagai Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun (KASIBA dan LISIBA)

1990 :

Terbitnya Inpres No. 5 tahun 1990 tentang Penataan Permukiman Kumuh.

1991 :

Muncul model Rumah Sangat Sederhana (RSS) dalam Kepmen PU No. 54/PRT/1991

1993 :

- **Akbar Tanjung menjabat sebagai Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk masa 1993-1998.**
- Terbit Keppres No.14 tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan PNS, kemudian dirubah dengan Keputusan Presiden No. 46 tahun 1994 dengan judul yang sama.



1992 :

- Terbitnya Undang-undang No.24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagai acuan pengembangan perumahan harus berdasarkan rencana tata ruang setempat atau zonasi.
- Bank Tabungan Negara (BTN) mengeluarkan "Buku Biru". sebagai acuan pembangunan pengembangan perumahan.
- Undang-undang Pokok Perumahan No. 1 tahun 1964 digantikan oleh Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang mencakup:
 1. Mengatur pemanfaatan lahan, kewajiban, hak, warisan dan lain-lainnya, serta ketentuan dan fungsi yang harus tersedia pada kawasan perumahan perumahan dan permukiman, berupa sarana dan prasarana
 2. Penganturan KASIBA dan LISIBA.
 3. Melatarbelakangi penyelenggaraan Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman II yang menjadi dasar pengembangan Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK).
- Terbitnya Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat No.648-384 tahun 1992, No.739/KPTS/1992 dan No.09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang (LHB).

1994 :

- Dibentuk Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Baper-tarum-PNS) sebagai pelaksana pengelolaan dana tabungan.
- Terbitnya Kepmenpera No.06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada kelompok (P2BPK), yang menggeser paradigma providing ke *enabling*.

1998 :

- Kementerian Negara Perumahan Rakyat berganti nama menjadi Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan Permukiman.
- **Theo L Sambuaga menjabat sebagai Menteri Negara Perumahan dan Permukiman untuk masa 1998-1999.**
- Dibentuknya Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana Seluruh Indonesia (APERSI) pada 10 November 1998



1999 :

- Terbit Peraturan Pemerintah No. 80 tahun 1999 tentang KASIBA dan LISIBA yang merupakan implementasi pasal 19 dan 32 Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Terbit Keputusan Menteri No. 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun.
- Peleburan Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan Departemen Pekerjaan Umum menjadi Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah (Kimbangwil).

- Erna Witoelar menjabat sebagai Menteri Perumahan dan Pengembangan Wilayah (Kimbangwil) untuk masa 1999-2001.
- Terbitnya Undang-undang No. 22/1999 tentang Pemerintah Daerah yang menjadi landasan otonomi daerah.
- Terbitnya Kepmen Negara Perumahan dan Permukiman No. 9/KPTS/M/IX/1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D), yang merupakan alat operasional mewujudkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).



2001 :

- Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah (Kimbangwil) berubah menjadi Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Kimpraswil)
- Direktorat Jenderal Pengembangan Permukiman berubah menjadi Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman.
- Soenarno menjabat sebagai Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah (Kimpraswil) untuk masa 2001-2004.
- Pencanangan Gerakan Nasional Penataan Lingkungan Kumuh (GENTA KUMUH).



2000 :

Ditjen Pengembangan Pengembangan Permukiman bekerjasama dengan UNDP melaksanakan proyek INS/00/003 (CoBilD) yang menekankan pemberdayaan masyarakat dalam penataan permukiman.

2002 :

- Penyesuaian MODEL Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) menjadi Rumah Sederhana Sehat.
- Terbitnya Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat
- Munculnya RISHA untuk menjawab konsep rumah tumbuh.
- Terbitnya Kepmen Kimpraswil No. 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).
- Muncul hitungan kuantitatif dengan istilah 1 juta *backlog* perumahan yang diresmikan dengan pencanangan Gerakan Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR).

2004 :

- Pembentukan lembaga Kementerian Perumahan Rakyat tersendiri, dan dipimpin oleh Yusuf Asy'ari sebagai Menteri untuk periode 2004-2009
- Kebijakan Perumahan Swadaya menjadi Prioritas, dan 3 program yang ditetapkan, yaitu :
 1. Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)
 2. Program Pembiayaan Rumah Swadaya (PRS)
 3. Program Kemitraan Perumahan Swadaya (KPS).

2006 :

Lahir Program Seribu Tower Rumah Susun Sederhana.



2005 :

Lahirnya PT. Sarana Multigriya Finance (SMF), lembaga pembiayaan sekunder perumahan.



2007 :

Terbitnya Permen PU No. 5/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, yang berisi :

1. Ketentuan Administratif
2. Ketentuan Tata Bangunan
3. Ketentuan Keandalan Bangunan
4. Ketentuan Biaya Bangunan

2008 :

Terbitnya Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional No. 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional (Hapernas), yang menyatakan tanggal 25 Agustus sebagai **Hari Perumahan Nasional**.



2011 :

- Djan Faridz menjabat sebagai Menteri Perumahan Rakyat untuk masa 2011-2014
- Terbitlah Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menggantikan Undang-undang No. 4 tahun 1992.
- Terbitlah Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2010 :

Lahirnya bantuan pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

2009 :

- Tanggal 25 Agustus 2009 diadakan peringatan pertama Hapernas
- Suharso Monoarfa menjabat sebagai Menteri Perumahan Rakyat untuk masa 2009-2011
- **Diselenggarakan Konggres Nasional Perumahan dan Permukiman II.**



2013 :

Penetapan komposisi Lingkungan Hunian Baru (LBH)

2014 :

Penggabungan Kementerian Perumahan Rakyat ke Kementerian Pekerjaan Umum menjadi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

2015 :

Pencanangan Program Sejuta Rumah oleh Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2015



2022 :

Penerbitan Permen No. 7 Tahun 2022. ■

2019 :

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) dilantik.



2016 :

Undang-undang No. 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) disahkan.



B A B

2

SIASAT HUNIAN DI TENGAH KETERBATASAN LAHAN



“

Arah kebijakan pembangunan infrastruktur adalah untuk menggerakkan ekonomi nasional. Selain membuka lapangan pekerjaan untuk mengurangi angka pengangguran dan kemiskinan, pembangunan perumahan yang kita lakukan, kita targetkan pada peningkatan akses masyarakat pada perumahan yang layak, aman dan terjangkau. Salah satunya adalah melalui pembangunan rusun.

— Menteri PUPR Basuki Hadimuljono —



Sekjen Kementerian PUPR, Moh Zainal Fatah meresmikan dan menyerahkan rusun ASN untuk BSSN di Jakarta, 1 Desember 2022

"Sebagai lembaga negara yang melakukan pengamanan siber negara, ASN kami harus bekerja memonitor ruang siber nasional selama 24 jam. Tentunya, ASN kami butuh tempat istirahat yang dekat, terjangkau, nyaman sehingga membuat efisiensi dalam bekerja, karena kebutuhan kinerja kami yang sangat cepat dan tinggi."

HARAPAN Kepala Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), Hinsa Siburian, seperti tersebut di atas, terwujud pada 1 Desember 2022. Hari itu, Kementerian PUPR yang diwakili Sekretaris Jenderal Kementerian PUPR Mohammad Zainal Fatah, meresmikan dan sekaligus menyerahkan operasional Rusun ASN BSSN ke BSSN. Hunian nyaman itu dibangun Kementerian PUPR melalui Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) Jawa 1 dan Satker Penyediaan Perumahan, Provinsi DKI, Jakarta, didedikasikan untuk membantu dan menunjang operasional para ASN BSSN. Lokasinya

yang ada di Ragunan, Jakarta Selatan, dinilai sangat tepat. "Jadi hunian ini bisa mendukung kegiatan ASN BSSN dalam melaksanakan pemantauan server BSSN selama 24 jam," tutur Zainal.

Rusun ASN Siber tiga lantai itu terdiri atas 40 kamar, dua diantaranya dipersiapkan khusus kaum difabel. Dibangun dengan standar perumahan tipe 24, di setiap kamarnya mampu menampung dua orang, dilengkapi dengan perabotan rumah tangga, alat pendingin udara, AC dan dilengkapi ruang rapat, lobi serta ruang serba guna. Butuh biaya, total mencapai Rp16,8 miliar, rusun ASN ini dibangun mulai Juli 2021 hingga rampung April 2022.

Sejatinya, Rusun ASN Siber hanyalah satu dari ratusan ribu unit rusun yang telah dibangun Kementerian PUPR di bawah kepemimpinan Menteri Basuki Hadimuljono sejak 2015. Model bangunan vertikal itu, minimal tiga lantai, dan di setiap unit tower yang dibangun dilengkapi dengan beragam fasilitas; mebel, ruang kontrol kamera keamanan, ruang rapat, ruang pengelola bahkan kamar untuk difabel. Semuanya disediakan dan dibangun di lokasi yang dekat dengan aktivitas calon penghuni.

Tentu saja, saat melaksanakan tugasnya, Kementerian PUPR tidak asal membangun. Sejumlah kebijakan, persyaratan dan prosedur harus dipenuhi. Adalah Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjadi acuan utama. Pada pasal 1 ayat 2, dijelaskan yang dimaksud dengan "rumah susun" adalah: *bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*

Untuk mewujudkan amanat UU itu, Kementerian PUPR kemudian menyelenggarakan serangkaian program dan membahas strategi pembangunan yang termaktub dalam Indikator Kinerja Utama (IKU) untuk kegiatan perencanaan, pembinaan, bantuan dan penyediaan rusun sebagai berikut :

1. Penyusunan Kebijakan, Strategi dan Perencanaan Penyediaan Rumah Susun
2. Penyusunan Program dan Anggaran Penyediaan Rumah Susun
3. Penyusunan Produk Data dan Informasi Penyediaan Rumah Susun
4. Penyusunan Evaluasi Kinerja dan Pengendalian Kebijakan Penyediaan Rumah Susun
5. Penyusunan Pengaturan Rumah Susun
6. Pembinaan Rumah Susun
7. Identifikasi Penghunian Rumah Susun
8. Sosialisasi Pemanfaatan dan Penghunian Rumah Susun
9. Fasilitasi Persiapan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun
10. Fasilitasi Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun
11. Monitoring dan Evaluasi Penyediaan Rumah Susun
12. Layanan Perkantoran

Setiap Rusun yang selesai dibangun, diserahkan kepada pengelola (pemda, kementerian/lembaga, organisasi penerima manfaat) untuk selanjutnya dapat digunakan (dipinjamkan atau disewakan) kepada kelompok penerima manfaat yang terdiri atas berbagai golongan masyarakat. Mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pekerja, mahasiswa, lembaga pendidikan keagamaan seperti santri, nelayan begitu juga dengan ASN.

Sasaran utama pembangunan Rusun, kata Dirjen Perumahan Kementerian PUPR, Iwan Suprijanto,



“

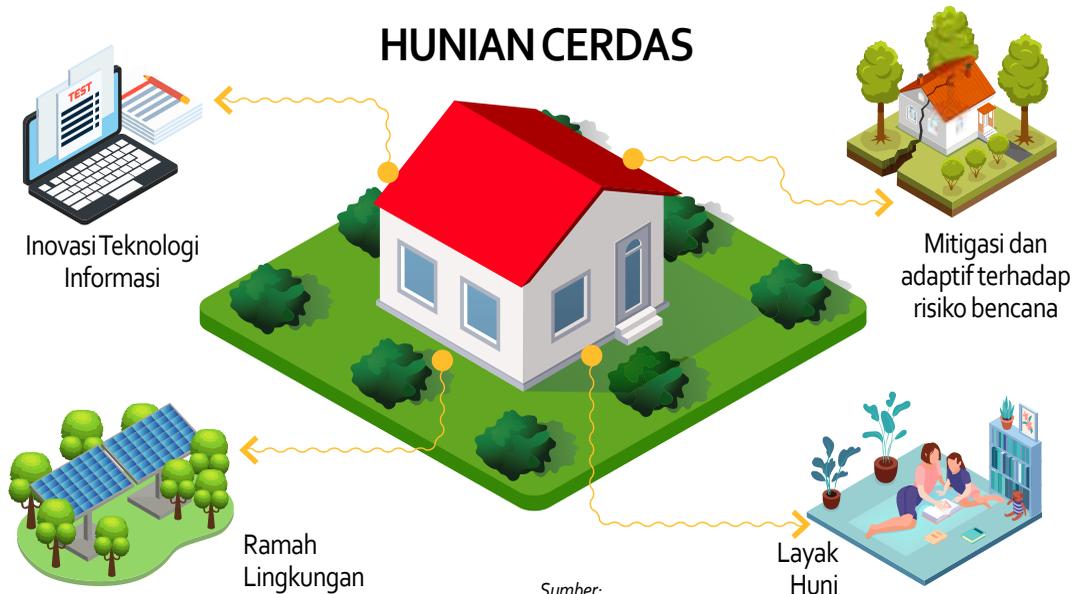
Setiap Rusun yang selesai dibangun, diserahkan kepada pengelola (pemda, kementerian/lembaga, organisasi) untuk selanjutnya dapat dipinjam atau disewakan kepada kelompok penerima manfaat yang terdiri atas berbagai golongan masyarakat. Mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pekerja, mahasiswa, lembaga pendidikan keagamaan seperti santri, nelayan begitu juga dengan ASN.



adalah untuk membantu meningkatkan aktivitas dan produktivitas rakyat. Bagi ASN pembangunan rusun yang dekat dengan lingkungan kerja dapat meningkatkan kinerja mereka. Sedangkan untuk MBR, diharapkan dapat memperbaiki taraf perekonomiannya. Tentu saja masih banyak manfaat lainnya.

Dalam skala nasional, pembangunan Rusun diharapkan juga untuk mencegah pertumbuhan kawasan kumuh di perkotaan, meningkatkan efisiensi penggunaan tanah sesuai peruntukan dan tata ruang, serta meningkatkan daya tampung, mobilitas, produktivitas, dan daya

Infografis 7. Visium Kementerian PUPR 2030: Hunian Cerdas





Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pasar Rumput, Jakarta

saing kota. Pembangunan rusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga sebagai jawaban atas tantangan besar dalam mewujudkan visi Kementerian PUPR 2030, yang salah satunya, adalah pemenuhan Hunian Cerdas (*smart living*).

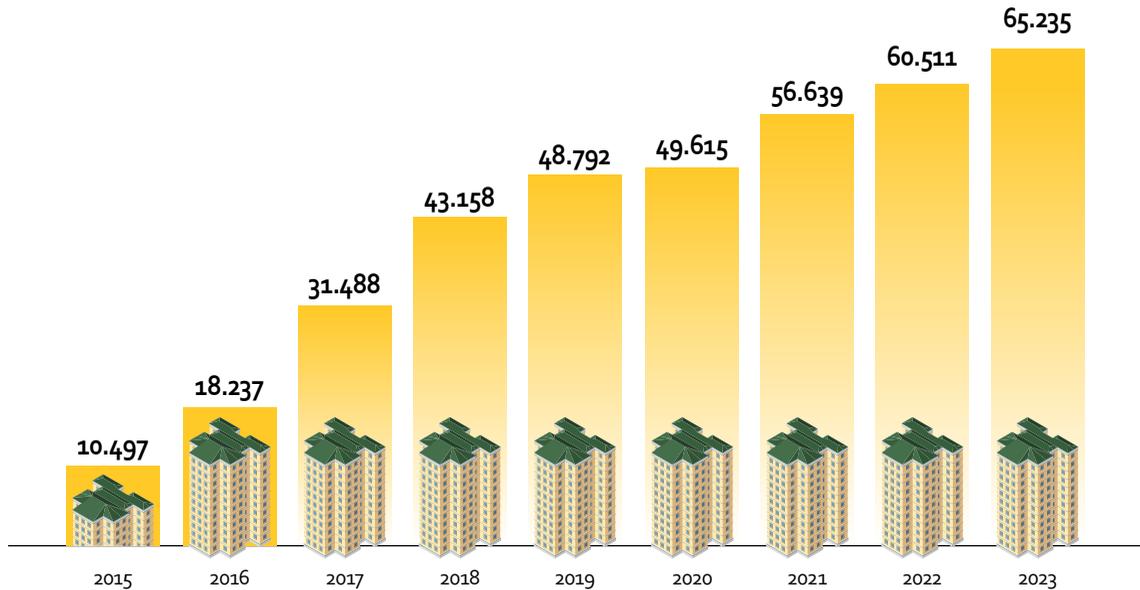
Merujuk hal itu, Kementerian PUPR membangun berbagai jenis rusun sesuai dengan fungsi dan profesi penghuninya yang memiliki fungsi khusus. Pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Pasar Rumput, Jakarta, misalnya dibangun dengan konsep *mixed used* atau gabungan antara hunian dan pasar. Pada bagian bawah rusun yang diresmikan pada Mei 2019 itu dimanfaatkan untuk kegiatan pasar, sedangkan bagian atas untuk hunian serta prasarana pendidikan anak-anak. Ru-

sun itu terdiri dari tiga *tower* yang masing-masing mencapai 25 lantai. Secara keseluruhan, terdapat 1.984 unit hunian bertipe 36 dan tersedia pula 1.314 unit kios. Pembangunannya dikerjakan Satker Pengembangan Perumahan Direktorat Rumah Susun Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR sejak 2016. Nilai kontraknya mencapai Rp 989,89 miliar yang diperoleh dari APBN.

Kementerian PUPR juga memperhatikan fungsi tugas para penghuni seperti rusun ASN BSSN tadi. Tidak hanya ASN pusat saja, PUPR juga wajib memperhatikan ASN yang bertugas di lokasi terpencil. Untuk para petugas lembaga pemasyarakatan (lapas) di Pulau Nusakambangan, Cilacap, Jawa Tengah, misalnya, pemerintah telah



Infografis 8. Pencapaian Pembangunan Rusun 2015-2023



Sumber: Kementerian PUPR

membangun rusun nyaman di Desa Tambakreja, Kecamatan Cilacap, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah yang telah diserahkan pada Agustus 2019. Bangunan rusun terdiri dari dua bagian. Tower pertama senilai Rp18,1 miliar ditujukan untuk ASN lajang setinggi empat lantai dengan 50 kamar dengan daya tampung mencapai 196 penghuni. Tower kedua, yang membutuhkan biaya pembangunan senilai Rp19,17 miliar, khusus bagi ASN yang telah berkeluarga setinggi 3 lantai yang dapat menampung 42 keluarga.

Secara keseluruhan, sepanjang satu dekade pencapaian pembangunan rusun mengalami dinamika sesuai dengan kinerja Ditjen Perumahan PUPR dan kondisi ekonomi nasional. Data Ditjen Perumahan mencatat, pencapaian pembangunan rusun pada 2016 mencapai 7.473 unit, untuk 2018 mencapai 11.824 unit dan 823 unit pada 2020.

Oleh sebab itu, dalam Rencana Strategis Ditjen Perumahan 2020-2024 untuk mendukung peningkatan hunian layak melalui *major project* ditargetkan melakukan penyediaan perumahan sebanyak 875.000 unit hunian layak dengan anggaran Rp57,1 triliun. Sebanyak 51.340 unit diantaranya adalah pembangunan rumah rusun (Outlook Penyediaan Perumahan 2021, Kementerian PUPR, 2021).

Dalam catatan Pusat Data dan Teknologi Informasi, Sekretariat Jenderal, Kementerian PUPR, jumlah rusun semakin bertambah sejak 2015 dengan jumlah mencapai 49.145 unit pada 2020. Dari jumlah tersebut, khusus untuk 2022 yang tergambar pada infografis 10 tentang sebaran rusun, daerah terbanyak berada di Sulawesi Selatan (46 unit), berikutnya di DKI Jakarta (28 unit) dan Aceh (26 unit).

Tak pelak lagi, periode pembangunan 2020-2024 merupakan periode yang penuh tantangan.

Infografis 9. Target Pembangunan Rumah Susun 2020-2024



sumber: Rencana
Strategis Direktorat
Jenderal Perumahan
2020-2024

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pembangunan rumah susun adalah penyediaan bangunan gedung bertingkat untuk fungsi hunian yang dilaksanakan oleh Ditjen Perumahan menggunakan APBN dan/atau kerja sama dengan badan usaha (KPBU).

Bangunan rumah susun dibangun pada lahan milik penerima bantuan dan selanjutnya menjadi aset penerima bantuan yang dikelola untuk dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun rumah susun yang dibangun oleh Ditjen Perumahan pada 6 (enam) metropolitan utama (Mebdangro, Jabodetabek, Bandung Raya, Kedungsepur, Gerbangkertosusilo, dan Maminasata) menjadi bagian dukungan terhadap major project Pembangunan Rumah Susun Perkotaan (1 juta) yang merupakan Proyek Prioritas RPJMN.

Penanggung jawab DIREKTORAT RUMAH SUSUN



BENTUK BANTUAN

Bangunan rumah susun dan PSU pendukung.



PENERIMA MANFAAT

Penerima manfaat bantuan Rumah Susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Target
2020-2024
51.340
unit



REFERENSI - Strategi 1:

Mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan melanjutkan Program Sejuta Rumah



Infografis 10. Sebaran Rumah Susun Menurut Daerah 2022 (unit)

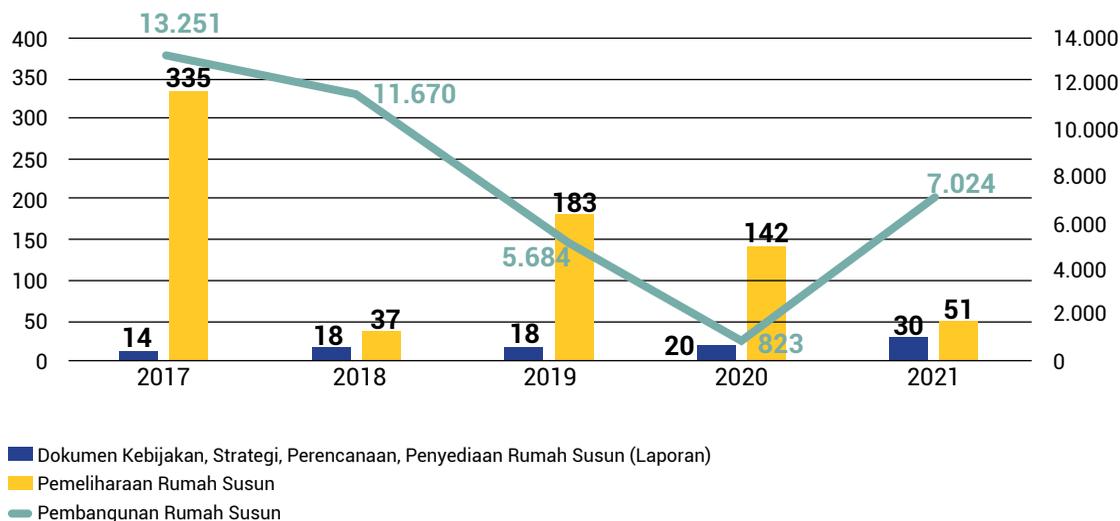


Betapa tidak, pandemi COVID-19 mempengaruhi dan berdampak pada seluruh aspek kehidupan. Terlebih dengan adanya Pandemi COVID-19 yang mempengaruhi seluruh aspek kehidupan masyarakat. Pelaksanaan kegiatan pembangunan Rumah Susunpunmenghadapibanyak tantanganbarudalam pemenuhan rumah layak huni. Adanya penajaman terhadap pemanfaatan APBN (*refocussing*) untuk penanganan wabah COVID-19 pun menyebabkan mekanisme pelaksanaan bantuan rumah susun tidak hanya dilaksanakan secara *single year contract* (SYC), namun juga *multi years contract* (MYC). Hal ini pada gilirannya juga berpengaruh pada capaian *output* pembangunan rumah susun yang akan dihitung setelah pembangunan selesai.

Meskipun demikian, semua target yang telah termaktub dalam Perjanjian Kinerja Direktur Rumah Susun kepada Direktur Jenderal Perumahan telah sesuai dengan kemampuan SDM serta pagu anggaran yang diberikan bagi direktorat. Pe-

manfaat anggaran telah dilaksanakan seoptimal dan seefisien mungkin untuk mencapai *output* dan *outcome* yang maksimal. Seperti yang telah dilaporkan dalam Laporan Kinerja (Lakip) Direktorat Rumah Susun, Kementerian PUPR 2021, capaian kinerja ini telah sesuai dengan Indikator Kinerja Utama (IKU) Direktorat Rumah Susun. Ada pun hasil perbandingan capaian kinerja Direktorat Rumah Susun terhadap target Tahun Anggaran 2020 sampai dengan Tahun Anggaran 2021 tergambar dalam infografis berikut:

Infografis 11. Perbandingan Capaian Direktorat Rumah Susun Terhadap TA 2017-2021



sumber: Laporan Kinerja Direktorat Rusun, Kementerian PUPR, 2021

Untuk selanjutnya, target penyediaan rumah susun sesuai Dokumen Rencana Strategis (Renstra) Direktorat Rumah Susun 2020-2024 yaitu 51.340 unit rumah susun terbangun, 1.300 tower rumah susun terpelihara, serta 126 dokumen/laporan perencanaan, pembinaan, bantuan dan penyediaan perumahan. Target capaian Renstra tersebut telah memperhitungkan potensi ketersediaan alokasi anggaran, kemampuan dan durasi pelaksanaan, serta faktor-faktor lainnya yang dalam mendukung capaian realisasi target kinerja. Berikut merupakan perbandingan capaian target kinerja terhadap target Renstra 2020-2024, yaitu:

Untuk periode 2021, pelaksanaan pembangunan rumah susun terbagi atas pekerjaan lanjutan penyelesaian MYC 2020-2021, pembangunan baru 2021, serta pembangunan MYC 2021-2022. Pembangunan secara MYC pada 2021-2022 ditetapkan

berdasarkan Surat Menteri PUPR nomor: PR.02.01-Mn/1666 tanggal 5 Oktober 2021 tentang Persetujuan Kontrak Tahun Jamak Kegiatan Rumah Susun di Lingkungan Direktorat Jenderal Perumahan, sebanyak 9 tower rusun dilaksanakan secara MYC 2021-2022. Adapun kebijakan *refocussing* anggaran untuk penanganan COVID-19 juga berdampak pada 2021, menyebabkan beberapa program pembangunan akhirnya mengalami relaksasi dan mengubah tipe kontrak awal. Berdasarkan Surat Menteri PUPR Nomor: PR.02.01-Mn/1946 tanggal 15 November 2021 Hal Persetujuan Kontrak Tahun Jamak Kegiatan Pembangunan Rumah Susun, sebanyak 26 tower rumah susun diubah pelaksanaannya dari SYC 2021 menjadi MYC 2021-2022.

Target kinerja Direktorat Rumah Susun di 2021 merupakan dukungan atas Indikator Kinerja Sasaran Program Direktorat Jenderal Perumahan



2021, yaitu persentase pemenuhan kebutuhan layak huni sebesar 57,05%. Indikator Kinerja Sasaran Kegiatan Direktorat Rumah Susun tertuang dalam Perjanjian Kinerja 2021 berupa jumlah pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni melalui pembangunan rumah susun sebanyak 7.190 unit rumah susun sesuai target yang dijanjikan. Namun realisasi output tercapai sebanyak 7.024 unit atau 97,70%, dikarenakan ketidakmampuan penyedia jasa (kontraktor) dalam menyelesaikan pekerjaan. Selain itu adanya penyesuaian desain prototipe sehingga mempengaruhi jumlah output unit hunian rumah susun. Terhadap output pembangunan MYC 2021-2022 akan terhitung pada 2022 setelah pem-

bangunan selesai (lihat tabel Pemenuhan Kebutuhan Rusun berdasarkan Perhitungan Output TA 2021).

Dalam pengabdian kepada rakyat dan negara, setidaknya selama satu dekade ini, Kementerian PUPR selalu menetapkan sejumlah isu strategis yang menjadi fokus pengabdian. Fokus strategis tersebut tak lain bagaimana memenuhi hak MBR miliki rumah idaman. Hal itu juga telah tergambar dalam kinerja TA 2021 dalam tabel berikut:



Tower-tower di Rumah Susun Pasar Rumput, Manggarai, Jakarta Selatan

Tabel 9. Pemenuhan Kebutuhan Rusun Berdasarkan Perhitungan Output TA 2021

No.	Klasifikasi	Pembangunan TA. 2021 (Unit)	Perhitungan Output TA 2021	
			Semula (Unit)	Menjadi (Unit)
1	SYC 2021	2.543	2.543	2.456
2	Lanjutan MYC 20-21	4.647	4.647	4.568
3	MYC 2021-2022	2.994	*	*
TOTAL		10.184	7.190	7.024

sumber: Laporan Kinerja Direktorat Rusun, Kementerian PUPR

Kelompok MBR memang menjadi fokus sasaran karena daya beli, kemampuan dan peluang MBR memiliki rumah relatif terbatas. Sebagian besar pembeli rumah, termasuk MBR, banyak yang mengandalkan fasilitas KPR dan hanya mampu mengangsur maksimal Rp1 juta setiap bulan. Selain itu, beberapa faktor ekonomi turut berpengaruh terhadap daya beli konsumen. Salah satunya yang sangat berpengaruh adalah tingkat suku bunga dan harga rumah. Bahkan sekitar 4/5 keluarga yang

belum memiliki rumah ternyata tidak berencana membeli atau membangun rumah karena ekonomi keluarga belum memungkinkan.

Menurut data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2019 yang dilaksanakan Badan Pusat Statistik (BPS), sebagian besar pembeli rumah, termasuk diantaranya MBR, menggunakan fasilitas KPR dan hanya mampu mengangsur maksimal sejuta sebulan. Lebih rinci lagi, menurut data Susenas MKP (Survei Sosial Ekonomi Nasional

Tabel 10. Capaian Pembangunan Rusun Berdasarkan Target Penerima Bantuan TA 2021

No.	Klasifikasi	Output (Unit)		TOTAL	%
		MYC 20-21	SYC 2021		
1	MBR	601	328	929	13,23
2	Pekerja	104	0	104	1,48
3	ASN/TNI/Polri	853	247	1.100	15,66
4	ASN PUPR	860	0	860	12,24
5	Peserta Didik Perguruan Tinggi	1.304	894	2.198	31,29
6	Peserta Didik LPKB	846	987	1.833	26,10
TOTAL		4.568	2.456	7.024	100,00

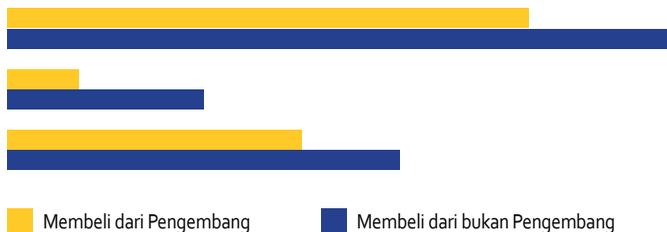
sumber: Laporan Kinerja Direktorat Rusun, Kementerian PUPR

—Modul Kesehatan dan Perumahan) 2019, yang dilakukan Badan Pusat Statistik (BPS), sebanyak 47,78% rumah tangga mengangsur rumah selama 11-15 tahun dengan rata-rata angsuran yang dibayar per bulan adalah sekitar Rp1,8 juta. Selain itu pada waktu yang sama pada Susenas Kor (keterangan pokok) 2019 oleh BPS masih terdapat 19,93% rumah tangga masih belum punya rumah sendiri. Untuk itu perlu dukungan pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak, terjangkau dengan subsidi negara yang tepat sasaran dan inklusif.⁵

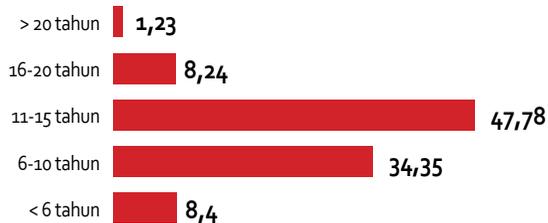
⁵ lihat Outlook Penyediaan Perumahan 2021, publikasidagu, Ditjen Perumahan, Kementerian PURR, halaman 24

Infografis 12. Kondisi Ekonomi Konsumen Perumahan 2021

1 dari 10 rumah tangga dengan bangunan tempat tinggal milik sendiri memperoleh rumah dengan cara membeli



3 dari 10 rumah tangga membeli rumah dengan angsuran KPR



Rata-rata angsuran yang dibayarkan perbulan adalah **Rp1.827.053,32**



47,78% rumah tangga mengangsur rumah selama 11-15 tahun

sumber: Outlook Penyediaan Perumahan 2021



2.1. MENJAGA SELALU LAIK FUNGSI

Pembangunan Rusun, demikian kata Dirjen Perumahan Kementerian PUPR Iwan Suprijanto, merupakan bagian dari percepatan Program Sejuta Rumah dengan target capaian pada 2020-2024 sebesar 51.340 unit rumah susun, termasuk rusun dengan menggunakan skema Kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Hal ini juga dalam rangka melaksanakan berbagai strategi penyelenggaraan perumahan 2020-2024 yang telah ditetapkan (lihat Infografis 13: Pelaksanaan Strategi Penyelenggaraan Perumahan 2020-2024).

Demi terlaksananya prinsip *good and clean government* tiap-tiap langkah pembangunan perumahan harus sesuai dengan prosedur yang ada.

Untuk itulah Kementerian PUPR telah menerbitkan Surat Keputusan (SK) Menteri PUPR nomor 579/KPTS/M/2022 yang menetapkan sebanyak 126 penerima bantuan rusun yang terdiri dari 12 rusun pemda, 21 rusun kementerian/lembaga, 29 rusun Perguruan Tinggi, dan 64 rusun untuk Lembaga Pendidikan Keagamaan berasma. Bantuan yang diberikan terdiri dari bangunan rumah susun beserta Prasarana, Saran dan Utilitas (PSU) dan mebel. Direktorat Rumah Susun selanjutnya mengadakan seremonial Penandatanganan Nota Kesepakatan dan Perjanjian Kerja sama tentang Penyelenggaraan Bantuan Pembangunan Rumah Susun di Auditorium Kementerian PUPR, Jumat, 9 Desember 2022.

Kegiatan ini, menurut Sekjen Muhammad Zainal Fatah, sebagai dasar pelaksanaan penye-



Penandatanganan Perjanjian Kerjasama tentang Penyelenggaraan Bantuan Pembangunan Rumah Susun

Infografis 13. Pelaksanaan Strategi Penyelenggaraan Perumahan 2020-2024

UKE-II	STRATEGI	UPAYA
<p>DIREKTORAT RUMAH SUSUN</p> 	 <p>Strategi 1. Mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan melanjutkan Program Sejuta Rumah.</p>	 <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembangunan Rumah Susun; dan 2. Peningkatan efektivitas penyiapan, pelaksanaan bantuan, dan serah terima aset rumah susun.
	 <p>Strategi 2. Menyediakan sistem regulasi yang harmonis, mengoptimalkan pemanfaatan teknologi, dan meningkatkan koordinasi untuk mendukung kolaborasi antar <i>stakeholder</i> dalam rangka memperkuat Program Sejuta Rumah</p>	 <p>Peningkatan kualitas penerima bantuan dalam proses pengelolaan rumah susun.</p>
	<p>Strategi 3. Mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema penyediaan perumahan yang inovatif</p>	

sumber: Rencana Strategis Ditjen Perumahan 2020-2024

lenggaraan bantuan pembangunan rusun bagi penerima bantuan untuk TA 2022 (SYC) dan 2022-2023 (MYC). "Kami berharap setelah pembangunan selesai, rumah susun dapat segera dihuni dan dimanfaatkan oleh masing-masing penerima bantuan agar bangunan tetap laik fungsi sebagaimana mestinya dan dapat dimanfaatkan untuk jangka waktu yang lama," kata Zainal dalam sambutannya pada acara tersebut.

2.2. HUNIAN TANPA GANGGUAN SETAN

"Rusun ASN Baubau Siap Dihuni Tanpa Gangguan Setan". Demikian salah satu judul berita media online setempat saatewartakan acara peresmian penghunian rusun ASN Palagimata, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, 13 Januari 2023.⁶

⁶ lihat: <https://publiksatu.co/2023/01/15/rusun-asn-baubau-siap-dihuni-tanpa-gangguan-setan-229907>



Rusun ASN BPK Kalimantan Utara

Merujuk data Dinas Perumahan, Kawasan, Pemukiman dan Pertanahan (Disperkimtan), Baubau, hingga Januari 2023, sudah ada 25 kepala keluarga yang mendaftar untuk berdiam di rusun tersebut. "Mulai malam ini juga sudah bisa dihuni karena kita juga sudah lakukan ritual sesuai adat dan budaya, kita juga panggil perangkat mesjid," tutur Kepala Disperkimtan Baubau, Siti Amalia, kepada pers, 13 Januari 2023.

Walikota Baubau, La Ode Ahmad Monianse menyambut baik upaya pengoperasian Rusun Palagimata. Alasannya, banyak ASN Pemerintah Kota Baubau yang belum memiliki rumah. Itu sebabnya, keberadaan Rusun merupakan solusi penting.

Rusun ASN Palagimata memiliki tipe 36 terdiri dua kamar tidur, ruang tamu dapur dan toilet

sehingga sesuai bagi keluarga ASN. Bangunannya terdiri dari empat lantai dengan jumlah total 44 unit yang terdiri dari 88 kamar tidur yang sudah dilengkapi perabot serta air bersih dan siap dihuni dengan harga sewa sekitar Rp275.000- Rp300.000 per bulan.

Kebutuhan dan minat terhadap rusun ASN juga terlihat di Kota Samarinda, Kalimantan Timur. Kementerian PUPR menganggarkan Rp 20,63 miliar untuk membangun rusun ASN Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), di Jalan Ir. H. Juanda Kota Samarinda. Sesuai dengan prosedur dan standar yang telah ditetapkan, rusun ini juga dilengkapi dengan mebel dan fasilitas umumnya. Nilai kontrak pembangunan mencapai Rp20,63 miliar untuk masa kontrak MYC, TA 2022-2023 dengan target selesai pada Juni 2023 sehingga dapat



Rusun Pasar Jumat, Jakarta Selatan

diserah terimakan kepada pihak BPKP.

Jumlah ASN BPKP di Kalimantan Timur pada Januari 2023 tercatat mencapai 113 orang. Proses pendataan Rumah Tangga dan Kearsipan Perwakilan BPKP, Provinsi Kalimantan Timur, menunjukkan minat pegawai BPKP yang ingin tinggal di Rusun cukup banyak.⁷ Apalagi banyak ASN BPKP Kalimantan Timur yang berasal dari luar daerah dan membutuhkan tempat tinggal yang memadai. Umumnya mereka

menetap di rumah dinas, tapi banyak juga yang kontrak rumah atau kos yang biayanya cukup tinggi. "Para ASN termasuk mereka yang bertugas di BPKP Kalimantan Timur bisa belajar tinggal di hunian vertikal. Kami ingin ASN bisa tinggal dengan baik ketika proses pembangunan selesai dan fokus bekerja melayani masyarakat," kata Dirjen Iwan Suprijanto, kepada pers 14 Desember 2022.

Tidak hanya di Samarinda, Kerja sama Kementerian PUPR dengan BPKP guna membangun rusun, juga dilakukan di sejumlah wilayah kerjanya. Antara lain di Gorontalo, Maluku Utara, Sulawesi Barat,

⁷ lihat Investor Daily, <https://investor.id/business/316368/pupr-anggarkan-rp-20-miliar-bangun-rusun-bpkp-kaltim>



Nusa Tenggara Timur, Samarinda dan Kalimantan Barat.

Seperti diketahui, ASN Kementerian/Lemba- ga pemerintahan wajib mengabdikan pada sistem pe- merintahan yang akuntabel, terukur, jelas dan dapat dipercaya untuk mencapai pengelolaan yang ber- tanggungjawab. Untuk itulah kemudian dilaksana- kan Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah yang merupakan instrumen dalam memenuhi ke- wajiban untuk mempertanggungjawabkan keber- hasilan dan kegagalan pelaksanaan misi pemerintah. Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah juga bertujuan untuk menciptakan pemerintahan yang baik dan terpercaya, meningkatkan akun- tabilitas, transparansi dan kinerja aparatur. Di sinilah Direktorat Rumah Susun berperan dan berkewajiban melaksanakan amanat tersebut.

2.3. BARAK NYAMAN KAUM BERSERAGAM

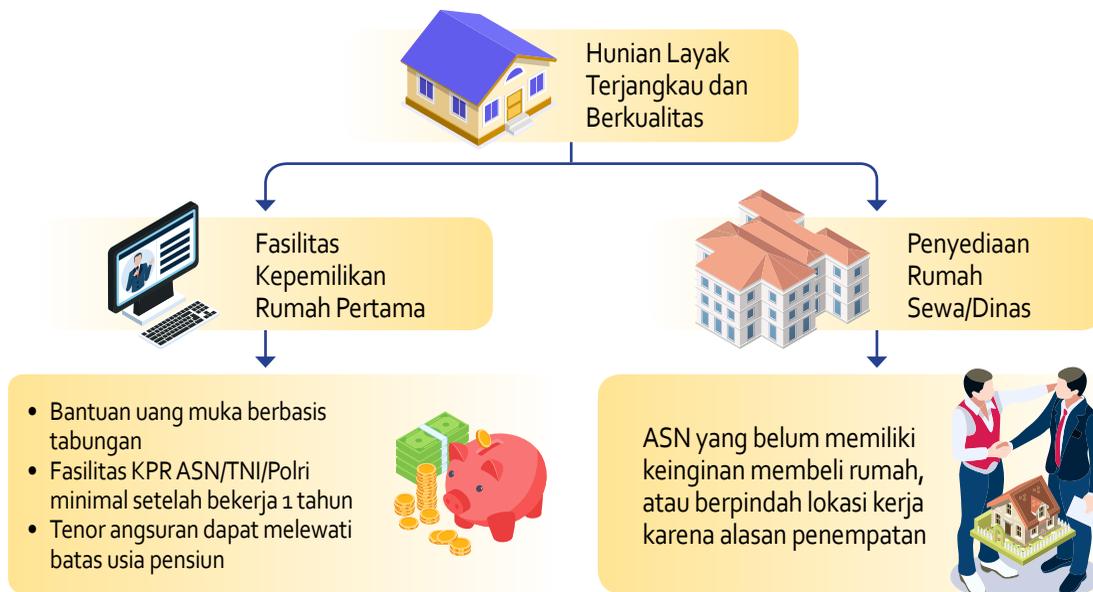
1.558.329. Begitulah jumlah masyarakat ka- langan aparat sipil negara (ASN)/TNI/Polri yang belum memiliki rumah sendiri, menurut data yang diolah dari e-PUPNS 2015, Mabas TNI dan Polri 2018⁸. Perinciannya, sebanyak 964.463 ASN, 318.866 anggota TNI dan 275.000 anggota Polri.

Dari jumlah personil sebanyak tersebut di atas, belum semuanya memiliki hunian layak dan nya- man. Itulah yang melandasi, Pemerintah melalui Ke- menterian PUPR berusaha menyediakan kebutuhan primer tersebut. Salah satu caranya adalah dengan membangun Rusun khusus untuk ASN/TNI/Polri.

Sejauh ini, beragam cara sudah diupayakan Pemerintah untuk mengatasi *backlog* di kalangan

8 lihat Outlook Penyediaan Perumahan 2021 halaman 49

Infografis 14. Skema Penyediaan Rumah untuk ASN/TNI/POLRI



sumber: Outlook Penyediaan Perumahan 2021



Rusun Sentra Pangudi Luhur di Bekasi, kolaborasi Kementerian PUPR dan Kementerian Sosial



ASN/TNI/Polri. Misalnya saja dengan melaksanakan dua strategi perumahan yakni menyediakan fasilitas kepemilikan rumah pertama, mulai menawarkan berbagai skema keuangan perumahan, hingga menyediakan rumah sewa atau dinas.

Pemerintah terus mengejar ketertinggalan penyediaan rumah tersebut. Salah satu komitmen dan bentuk dukungan Kementerian PUPR antara lain dengan membangun, meresmikan dan menyerahkan rusun tersebut melalui MoU dengan *stakeholder* yang ada. "Kami sangat berharap setelah pembangunan selesai, rumah susun dapat segera

terhuni dan dimanfaatkan oleh masing-masing penerima bantuan agar bangunan tetap laik fungsi sebagaimana mestinya dan dapat dimanfaatkan untuk jangka waktu yang lama," kata Sekjen Kementerian PUPR, Zainal Fatah, dalam acara penandatanganan nota kesepakatan dan perjanjian kerja sama tentang penyelenggaraan bantuan pembangunan rusun dengan pihak Badan Keamanan Laut (Bakamla) RI di Auditorium Kementerian PUPR, 12 Desember 2022.

Bakamla RI menerima bantuan rusun tersebut untuk personel mereka di Setotok Batam. Penandatanganan Nota Kesepakatan tersebut dilakukan



Rusun untuk tenaga pendidik Universitas Gajah Mada

Rusun BBWS Serayu Opak



Sestama Bakamla Laksda TNI S. Irawan bersama Sekjen Zainal Fatah serta sejumlah aparat pemerintah daerah (Pemda). Dalam kesempatan tersebut, Zainal mengatakan selain Bakamla, terdapat 12 pemda, 21 kementerian/lembaga, 29 Perguruan Tinggi dan 64 Lembaga Pendidikan Keagamaan berasma yang turut mendapatkan bantuan rusun dari Kemen-

terian PUPR. "Perjanjian kerja sama melalui penandatanganan nota kesepahaman ini merupakan bentuk dukungan penyelenggaraan bantuan pembangunan rumah susun agar tepat mutu, tepat waktu, tepat biaya, dan tertib administrasi," katanya kepada pers.



2.4. TERJANGKAU BAGI KALANGAN BAWAH

Hunian yang aman, sehat, nyaman dan terjangkau. Pemerintah bertanggung jawab dalam mewujudkan hunian layak bagi semua orang dan memiliki peran penting dalam memberikan fasilitasi kepada masyarakat khususnya masyarakat ber-

penghasilan rendah (MBR) agar dapat menghuni rumah yang layak, sehat, aman, terjamin, mudah diakses yang mencakup seluruh sarana dan prasarananya. Dalam melakukan upaya menyediakan hunian yang layak khususnya bagi MBR, Direktorat Rumah Susun, Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR, menghadapi beberapa permasalahan yang selanjutnya berkembang menjadi isu strategis dalam penyediaan rumah layak huni berupa hunian vertikal (rusun) bagi masyarakat⁹.

Isu strategis tersebut antara lain:

- peningkatan jumlah MBR dengan daya beli atau kemampuan membangun rumah yang rendah.
- masih banyaknya warga yang menempati rumah tidak layak huni disebabkan oleh tidak seimbangnya antara pasokan (*supply*) dan kebutuhan (*demand*).
- masih terbatasnya rumah dengan harga yang terjangkau, diikuti dengan belum adanya sistem finansial yang memadai bagi MBR seperti insentif pembiayaan, kredit konstruksi dan kredit pembelian lahan

Maka dalam RPJMN 2020-2024, keterbatasan akses perumahan dan permukiman yang layak, aman, dan terjangkau serta beragam masalah di atas masih menjadi isu strategis dalam sektor perumahan. Perkembangan sosial dan ekonomi di area perkotaan, faktor tingginya laju pertumbuhan penduduk serta tingginya laju urbanisasi yang tidak diimbangi dengan penyediaan hunian layak, menyebabkan tumbuhnya permukiman liar yang menyebabkan degradasi kualitas permukiman dan menciptakan permukiman kumuh baru.

Secara umum, permasalahan penyelenggaraan perumahan adalah keterjangkauan masyarakat

⁹ lihat Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun 2021, halaman 23.

terhadap hunian yang layak huni, baik dalam hal pembelian rumah baru yang layak huni, maupun pembangunan rumah secara swadaya, serta masih banyaknya masyarakat yang menempati rumah tidak layak huni. Permasalahan keterjangkauan disebabkan oleh adanya ketimpangan antara pasokan (*supply*) dan kebutuhan (*demand*). Adapun ketimpangan ini terjadi karena berbagai faktor, antara lain tingginya laju pertumbuhan penduduk serta tingginya urbanisasi di perkotaan, yang tidak diimbangi dengan penyediaan hunian layak. Dari sisi *demand*, permasalahan utama yaitu rendahnya kemampuan MBR dalam membeli rumah yang la-

yak ataupun membangun secara swadaya. Rumah yang dibangun oleh pengembang untuk MBR masih terbatas jumlahnya, tidak sebanding dengan kebutuhan pada masyarakat. Untuk menjamin keterjangkauan MBR pada hunian yang layak, Pemerintah telah menyediakan bantuan pembiayaan perumahan walaupun belum berjalan secara optimal.

Dari sisi *supply*, salah satu permasalahan adalah masih terbatasnya rumah dengan harga MBR yang disediakan oleh pengembang, serta belum adanya insentif pembiayaan perumahan. Misalnya, bantuan pembiayaan kredit perumahan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP),



Rusun Hunian Pekerja Konstruksi (HPK) Ibu Kota Negara Nusantara



Para pekerja yang tinggal di Hunian Pekerja Konstruksi (HPK) Ibu Kota Negara Nusantara

Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Selain itu, pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) yang disasarkan pada MBR pekerja informal atau *non-fix income*, serta pelaksanaan kredit mikro perumahan juga belum optimal.

Masalah lain adalah banyaknya keluarga yang masih menempati hunian tidak layak. Berdasarkan data pada RPJMN 2020-2024, masih terdapat 45,9% rumah tangga pada 2018 yang menempati hunian tidak layak berdasarkan empat aspek minimal kelayakan hunian yang meliputi ketahanan bangunan, luas lantai per kapita serta akses terhadap air minum dan sanitasi. Hal ini disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat terkait kelayakan teknis hunian serta kemampuan memelihara dan merawat bangunan rumah. Selain itu, pengembang perumahan juga belum didukung dengan regulasi yang bersifat insentif. Hal tersebut mengakibatkan hunian yang telah dibangun belum sesuai standar kelayakan atau berpotensi menyebabkan degradasi kualitas permukiman dan menciptakan permukiman kumuh baru. Terlebih dalam pembangunan perumahan khususnya di area perkotaan (urban area) yang terkendala dengan proses pengadaan lahan.

Permasalahan lain timbul dari tataran ketetapan Rencana Strategis (renstra) dan perundang-undangan tentang kewenangan perumahan sebagai berikut¹⁰:

- Alokasi anggaran tidak sesuai dengan target Alokasi anggaran yang tidak sebanding dengan target yang telah ditetapkan mengakibatkan tidak tercapainya target pembangunan di bidang perumahan yang terdapat di dalam Rencana Strategis Penyediaan Perumahan Tahun 2015 – 2019.
- Perbedaan kewenangan pemerintah daerah (Pemda) bidang perumahan terjadi hubungan tidak sinkron antara Undang-undang (UU) nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan UU nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini terutama terkait pembagian kewenangan pemerintah pusat, provinsi, dan daerah dalam penyediaan rumah bagi MBR. Pembagian kewenangan tersebut lebih jelasnya pada tabel berikut:

¹⁰ Selain masalah alokasi anggaran dan perbedaan kewenangan peraturan, masalah lainnya adalah: belum optimalnya pembiayaan perumahan; belum maksimalnya regulasi tentang PKP; permasalahan bidang lahan; terjadinya inflasi; kebijakan perizinan bermasalah dan sebagainya; lihat Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024, Oktober 2020.

Tabel 11. Perbedaan Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Terkait MBR

Pemerintah	UU NO. 1 TAHUN 2011	UU NO. 23 TAHUN 2014
Pusat	<ul style="list-style-type: none"> Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR. Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional. 	<ul style="list-style-type: none"> Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR
Provinsi	<ul style="list-style-type: none"> Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. 	
Kabupaten/Kota	<ul style="list-style-type: none"> Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. 	

sumber: Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024

UU nomor 23/2014 yang menyatakan urusan penyediaan rumah MBR hanya merupakan kewenangan Pemerintah Pusat, sehingga membatasi pemda untuk mendukung terwujudnya pembangunan perumahan bagi MBR, serta berkontribusi dalam mengurangi angka *backlog* perumahan dan RTLH. Hal ini juga berdampak pada tidak tercapainya target akibat beban yang diberikan kepada Pemerintah Pusat untuk membangun rumah bagi MBR yang cukup besar namun tidak diimbangi dengan ketersediaan anggaran.

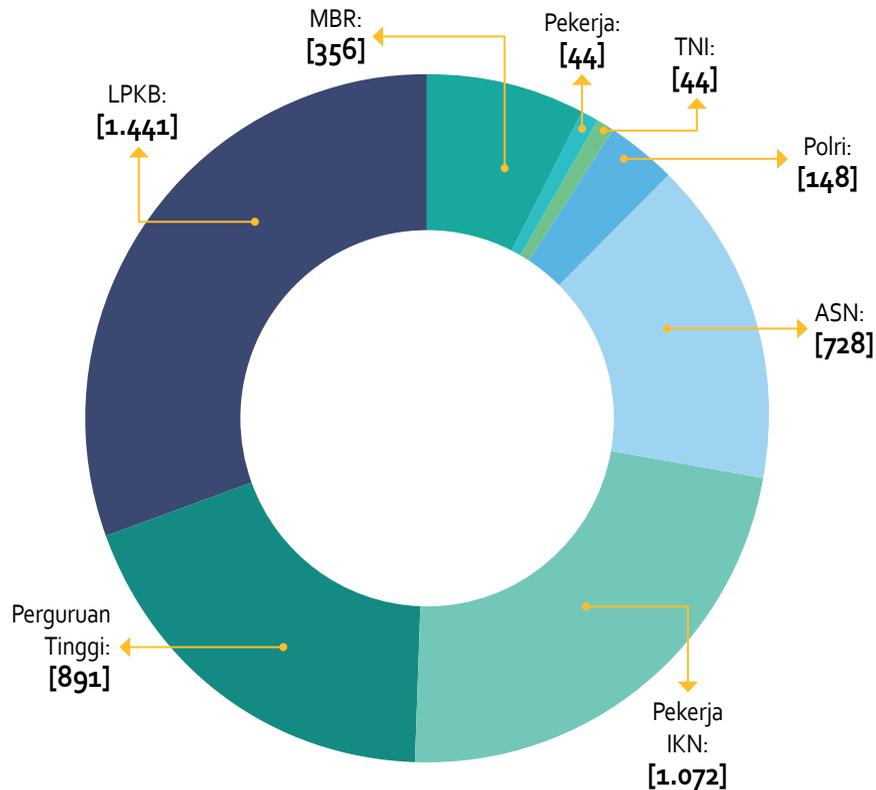
Solusi dari ketimpangan tugas dari kedua undang-undang tersebut, pemda diharapkan dapat membentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) atau menunjuk Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)

untuk mengambil alih peran penyediaan perumahan bagi MBR. Namun, hal tersebut belum dilaksanakan pemda karena belum tersedianya regulasi BLUD untuk perumahan, serta belum adanya pedoman yang jelas terkait teknis pembentukan badan tersebut.

Tentu saja Kementerian PUPR tidak berpangku tangan. Sudah berbagai program dan kebijakan dilaksanakan untuk mengatasi masalah ini, bahkan sudah ada bukti di lapangan yang dapat dipertanggungjawabkan. Dari catatan buku Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2021, pembangunan rumah susun untuk MBR tercatat mencapai 260 unit atau sebesar 31% dibandingkan kelompok penerima manfaat lainnya, per Desember 2020.



Infografis 15. Sebaran Pembangunan Rumah Susun menurut Kelompok Penerima Manfaat 2023 [dalam unit]



sumber: Database Rusun 2023

2.5. RUMAH SUSUN PEKERJA KAWASAN

"Ini merupakan bukti nyata bahwa Pemerintah hadir dalam penyediaan hunian yang layak". Demikian penuturan Menteri PUPR, Basuki Hadimuljono kepada pers, mengenai pembangunan rusun pekerja di Kawasan Industri Terpadu (KIT) Batang, Jawa Tengah. "Kami berharap dapat meningkatkan kualitas hidup para penerima bantuan

dengan memiliki rumah yang lebih layak, sehat dan nyaman," kata Menteri Basuki.

Rusun KIT Batang dibangun sebanyak 10 tower dalam tiga tahap di atas lahan seluas 5.735 meter persegi. Rusun yang menelan biaya mencapai Rp351 milyar ini bertipe barak, sehingga dapat menampung banyak pekerja dan berada tak jauh dari lokasi kerja sehingga lebih efisien dan dapat meningkatkan produktivitas pekerja.



PUPR menyelesaikan 10 tower rusun di KIT Batang

KIT Batang adalah mega proyek seluas 4.000-an hektare yang akan membuat Jawa Tengah menjadi pusat kawasan industri terbaik di dunia. Apalagi Menteri Basuki mengungkapkan KIT Batang melaksanakan konsep baru terkait lahan agar lebih kompetitif menarik investor. “Setelah dipelajari, ternyata kita kalah saing karena tanah. Kebanyakan industri di sini menjual tanah, sehingga para investor tidak mau masuk,” kata Basuki. Nah, dengan KIT Batang maka investor tak perlu lagi pusing memikirkan hal itu. “Konsepnya, agar investor tinggal membawa teknologi dan uang, titik!” kata Basuki lagi dalam acara dengar pendapat dengan anggota Komisi V DPR, Kamis, 9 Juni 2022.

Kawasan ekonomi lainnya yang mendapat bantuan Kementerian PUPR adalah Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung, Banten. Direktorat Rumah Susun telah menyelesaikan rusun untuk para pekerja Banten *West Java Tourism Development Corporation* (TDC) di sana. Rusun pekerja dibangun sekaligus untuk mendukung pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Tanjung Lesung dan telah diserahterimakan pada 8 Agustus 2022. Rusun pekerja KEK Tanjung Lesung mulai diba-





Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung, Banten

ngun pada 2021 dengan luas bangunan 2.950 meter persegi dengan anggaran senilai Rp21,1 miliar. Selain bangunan fisik, Kementerian PUPR juga menyediakan furnitur untuk mendukung kenyamanan para penghuni seperti lemari, tempat tidur, meja, dan kursi pada setiap unitnya. Secara keseluruhan rusun dapat menampung 252 orang. Sebab itu, rusun ini cocok untuk para pekerja di KEK Tanjung Lesung, mulai dari pekerja bangunan, pemandu wisata, kuliner dan lainnya. Rusun ini menjadi penting karena kawasan Tanjung Lesung merupakan salah satu KSPN Prioritas yang ditangani pemerintah pusat bersama pemerintah daerah dan juga mitra investor/swasta.

2.6. RUMAH SUSUN IKN

Ibu Kota Negara sebagai Representasi Kemajuan Bangsa. Demikian disampaikan Presiden Joko Widodo saat acara Pidato Kenegaraan pada 16 Agustus 2019: "Ibu Kota Negara (IKN) bukan hanya simbol identitas bangsa, tetapi juga representasi kemajuan bangsa. Ini demi terwujudnya pemerataan dan keadilan ekonomi. Ini demi visi Indonesia Maju. Indonesia yang hidup selama-lamanya."

Mewujudkan visi bersama IKN tersebut, Kementerian PUPR melakukan sejumlah langkah pembangunan infrastruktur. Dalam tahap awal, infrastruktur dasar, termasuk hunian menjadi prio-

Infografis 16. Visi Bersama Mewujudkan IKN

Visi bersama untuk Ibu Kota Negara:

Ibu Kota Negara Sebagai Representasi Kemajuan Bangsa



sumber: *Executive Summary Urban Design Development* oleh Tim Kolaborasi Ahli Rancang Kota KIPP IKN, Kementerian PUPR, halaman 8



Infografis 17. Penyediaan Rumah Negara Melalui Skema APBN Hingga Tahun 2024



ritas. Adalah hunian pekerja konstruksi (HPK) yang diwujudkan di tahun 2022-2023. Sebanyak 22 tower HPK dibangun di lokasi IKN Nusantara, Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur.. "Saat ini sudah ada 16 rusun yang terbangun dan dalam proses penyelesaian kelistrikan dan pemasangan dinding dan toilet bagi pekerja," katanya kepada pers, Jumat 16 Desember 2022.

Pembangunan Rusun untuk hunian pekerja konstruksi di IKN terus berjalan sesuai rencana yang telah ditetapkan. "Kami akan berupaya agar proses pembangunannya bisa segera diselesaikan secepatnya. Saat ini progresnya sudah mencapai

71,06%," katanya lagi di Jakarta. Pembangunan rusun HPK telah dimulai sejak 29 Agustus 2022 dan ditargetkan selesai pada akhir Januari 2023. Proses pengerjaannya dilaksanakan PT Wijaya Karya Gedung-PT Adhi Karya (Persero) Tbk, dengan nilai kontrak mencapai Rp584.230.013.000.

Tak hanya itu, dalam proses pembangunannya, Kementerian PUPR menerapkan sedikitnya tiga kriteria pelaksanaan pembangunan dengan prinsip *environmental, social, and governance* (ESG) atau Lingkungan, Sosial, dan Tata Kelola (LST). Pertama, adalah *environmental* atau lingkungan dengan menerapkan *lean construction* dan *green construction*.

Infografis 18. Profil Hunian ASN dan Hankam di IKN

Paket	Lokasi Hunian	Jumlah Tower	Penyedia Jasa	Luas Persil (Ha)	Konsultan MK	
ASN 1	Persil 1.WE.102.04, West Residence	5	PP - URBAIN - Jaya Konstruksi, KSO	2.42	PT. Wiratman Cipta Manggala KSO PT. Pola Teknik Konsultan dan PT. Bangun Seजार Prima	
	Persil 1.CO.203.4, Precinct Core;	4		3.72		
ASN 2	Persil 1.WE.103.04, West Residence	4	PT. Utama Karya (Persero)	3.36		
	Persil 1.WE.103.01, West Residence	3		1.64		
	Persil 1.WE.101.10, West Residence	1		1.95		
ASN 3	Persil 1.CO.201.2, Precinct Core	6	PT. Waskita Karya (Persero), Tbk	4,25		PT. CEC KSO PT. CCM PT. ARETAS
ASN 4	Persil 1.WE.103.7, West Residence	1	ABIPRAYA - DETA, KSO.	2,8		
	Persil 1.WE.102.10, West Residence	6		3,7		
	Persil 1.WE.103.06	1		4,12		
PASPAMPRES	Persil 1.HK.201.01. Hankam Precinct	9	PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung, Tbk	15,01	WIDHA - POLATEK - GAPURA, KSO	
POLRI dan BIN	Persil POLRI, East Precinct	4	KSO ADHI - NINDYA - WIRATMAN	12,03	PT. Perentjana Djaja - PT. Artefak Arkindo - PT. Cipta Andalan Persada, KSO	
	Persil BIN, East Precinct	3		2,82		
TOTAL 47 Tower				57,82 Ha		



ASN	
Tipe Unit	98 m2
Jumlah Lantai	12 Lantai - 2 Lantai Podium Fasos Fasum - 10 Lantai Hunian
Kapasitas	31 Tower - 1.860 Unit (60 Unit/Tower)
Daya Tampung	5.580 Personil Sharing (3 orang/unit)

HANKAM	
Tipe Unit	98 m2
Jumlah Lantai	12 Lantai - 2 Lantai Podium Fasos Fasum - 10 Lantai Hunian
Kapasitas	16 Tower - 960 Unit (60 Unit/Tower)
Daya Tampung	2.280 Personil Sharing (3 orang/unit)

Kedua, adalah sosial yang bertujuan memberikan fasilitas yang lebih layak bagi para pekerja konstruksi yang membangun IKN. Terakhir, yang ketiga adalah *governance* atau tata kelola perusahaan yakni membangun tata kelola konstruksi yang lebih rapi, sehat, efisiensi dan efektif. Oleh sebab itu, pemanfaatan teknologi konstruksi modular pada pem-

angunan rusun HPK ini merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mencapai kriteria ESG tersebut dan menjadi prototipe *lean and green construction* di Indonesia.

Selanjutnya, di kompleks rusun HPK IKN ini juga akan dibangun beragam fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti mesjid, *mess hall*, klinik ke-

Infografis 19. Desain Dasar Hunian Rusun ASN dan Rusun Paspampres di IKN



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
SATUAN KERJA PENYEDIAAN PERUMAHAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA

ASN 1



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
SATUAN KERJA PENYEDIAAN PERUMAHAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA

PASPAMPRES



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
SATUAN KERJA PENYEDIAAN PERUMAHAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA

ASN 2





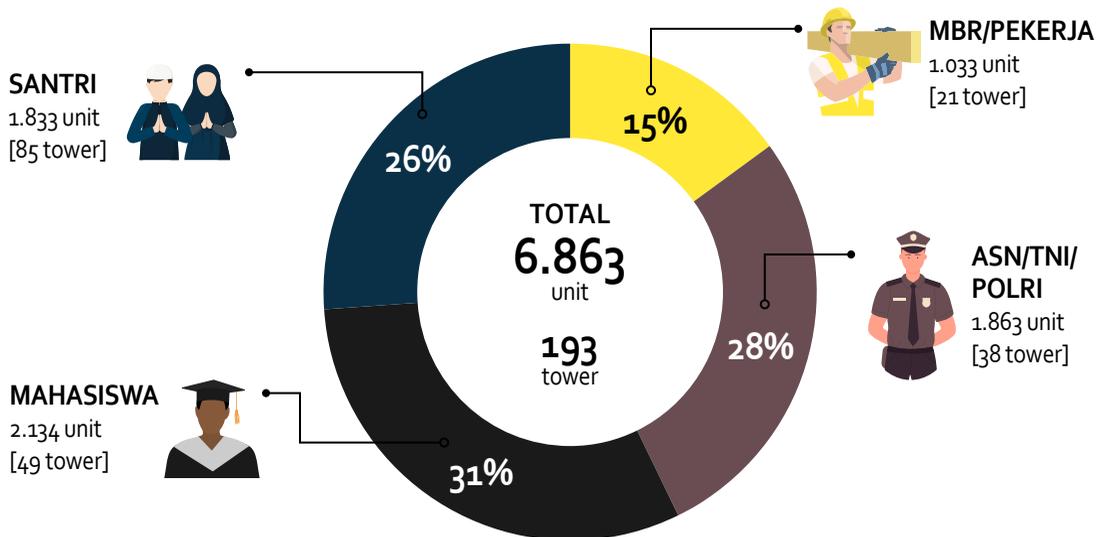
sehatan dan kantor perwakilan pengelola. "Setiap rusun akan memiliki kamar tipe barak untuk pekerja dilengkapi tempat tidur dan kamar mandi sehingga para pekerja bisa tinggal dengan nyaman serta fokus dalam bekerja membangun infrastruktur di IKN Nusantara," kata Dirjen Iwan.

Hingga pertengahan Desember 2022, Kementerian PUPR telah menyelesaikan proses sistem kelistrikan gedung dan pemasangan dinding dan toilet. Berikutnya, pemerintah segera membangun struktur modular rusun lainnya, antara lain di kawasan Perumahan Barat (*West Residence*). Itu adalah hunian KIPP atau Kawasan Inti Pusat Pemerintahan IKN yang diarahkan sebagai kawasan hunian yang kompak, berperforma tinggi dan berorientasi lingkungan sebagai bagian dari pencapaian visi transformasi bermukim KIPP dengan luas area pen-

canaan ±90,5 ha. Lokasi pengembangan Kawasan Perumahan Barat tahap 1A memiliki target kapasitas hunian vertikal sebanyak 4.305 unit (49 tower) dengan luas mencapai 67 ha.

Berdasarkan pendekatan *basic design* tadi, sistem yang digunakan Direktorat Rumah Susun adalah rusun dengan konsep *green and smart system*. Untuk memenuhi kebutuhan hunian ASN akan dibangun empat tipe hunian, yaitu tipe 50 m², tipe 70 m², tipe 120 m² dan tipe 250 m².

Infografis 20. Capaian Pembangunan Rusun Berdasarkan Penerima Bantuan 2020-2021



*) Merupakan output tower dan unit untuk rusun lanjutan MYC 2020-2021 dan pembangunan baru SYC 2021

sumber: Laporan kinerja Direktorat Rusun 2021

2.7. BELAJAR TINGGAL DI HUNIAN VERTIKAL

Hadiah tahun baru Kementerian PUPR: rumah susun asrama setara hotel. Kado tersebut diberikan untuk para mahasiswa Universitas Muhammadiyah Buton, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara. Pembangunan asrama telah resmi dimulai dengan *ground breaking ceremony*, di belakang UM Buton Convention Centre, Kecamatan Wolio pada 13 Januari 2023. Kementerian PUPR menggelontorkan anggaran mencapai Rp15 miliar dengan menargetkan selesai pada 300 hari kerja. Rusun tersebut terdiri dari tiga lantai dengan jumlah keseluruhan 42 kamar tipe 24. "Rusun ini akan seperti hotel, dilengkapi dengan sarana prasarana yang memadai serta mebel dengan kualitas yang baik, tempat tidur dua susun, meja belajar, dan kursi. "Kami berharap pembangunannya jangan asal jadi, namun representatif dengan kesan yang indah karena akan dilengkapi dengan taman," kata Iskandar Ismail, Kepala Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) Sulawesi III, Kementerian PUPR, kepada pers. Ia berharap, infrastruktur bantuan pemerintah pusat ini dapat dipelihara dengan baik demi peningkatan kualitas SDM anak bangsa.

Sebelumnya, Kementerian PUPR juga telah meresmikan dan menyerahkan rusun asrama mahasiswa untuk Sekolah Tinggi Agama Islami (STAI) Mempawah di Desa Pasir, Kecamatan Mempawah Hilir, Kalimantan Barat senilai Rp 16,5 Miliar. Rusun yang dibangun satu *tower* setinggi tiga lantai tersebut memiliki 44 unit hunian tipe 24 dan dilengkapi dengan mebel serta mampu menampung 176 mahasiswa. "Rusun ini sudah rampung 100% dan siap digunakan untuk aktivitas belajar mengajar kampus," tutur Aswin Grandiarto Suka-har, Direktur Rumah Susun, Direktorat Jenderal Perumahan, Kementerian PUPR, kepada pers, tanggal

27 Desember 2022. Ketua Yayasan Asmaul Husna selaku pengelola STAI Mempawah, Ratna Ningsih, merasa sangat bersyukur atas rampungnya asrama tersebut. "Alhamdulillah akhirnya Kampus STAI Mempawah memiliki rusun. Kami akan berupaya memaksimalkan pemanfaatan Rusun ini untuk asrama mahasiswa," katanya.

Sepanjang periode 2020-2021, Kementerian PUPR telah membangun total 6.995 unit rusun. Dari jumlah tersebut terbanyak diantaranya adalah rusun mahasiswa yang mencapai 2.134 unit (49 *tower*) atau 31% (lihat Capaian pembangunan rusun berdasarkan penerima bantuan). Kedua terbanyak adalah ASN/TNI/POLRI sebanyak 1.863 unit atau 38 *tower*. Rendahnya MBR/Pekerja sebagai penerima manfaat dipengaruhi masih terbatasnya kemampuan Pemerintah Daerah untuk mengajukan usulan serta menyediakan lahan bangun sesuai dengan *readiness criteria* yang diprasyaratkan.

2.8. ASRAMA SANTRI TINGKAT TIGA

Warga Muhammadiyah, khususnya di Kabupaten Luwu Utara, Sulawesi Selatan dan DKI Jakarta patut bersyukur dan bergembira. Pembangunan proyek rumah susun yang dibangun pemerintah akhirnya telah dimulai. Warga Pondok Pesantren Darul Arqam Muhammadiyah Balebo, Masamba, Luwu Utara menunggu pembangunan rusun tersebut. Tim dari Kementerian PUPR telah ke lapangan untuk verifikasi lokasi untuk pembangunan rusun senilai Rp7 miliar tersebut. "Kami sangat berterima kasih atas bantuan PUPR dan pihak lainnya," tutur Direktur pesantren Darul Arqam, Untung Sunardi, kepada pers 10 November 2022. Rusun tersebut akan dibangun di lahan milik pesantren 65×40 meter. Saat ini, kata ustaz Untung, terdapat 431 santri yang sedang mondok di



pesantren tersebut. Hal ini tentunya sangat membantu proses belajar mengajar.

Kondisi yang sama dialami civitas akademika Universitas Muhammadiyah Jakarta (UMJ). Mereka menerima hibah bantuan penyelenggaraan pembangunan rusun TA 2022 dari Kementerian PUPR. Bantuan tersebut diserahkan secara resmi dalam Penandatanganan Nota Kesepakatan dan Perjanjian Kerja sama di Auditorium Utama Kementerian PUPR, Jumat, 9 Desember 2022. Rusun santri tersebut terdiri dari lima lantai. Pada kesempatan itu, Dirjen Perumahan Iwan Suprijanto, menegaskan pembangunan rusun merupakan tanggung jawab penuh PUPR dan dipastikan tidak ada bangunan yang *mangkrak* atau tertunda.

Tentu saja, ini tidak berarti Muhammadiyah mendapat perlakuan khusus. Kementerian PUPR juga sigap melayani komunitas beragama lainnya. Bahkan hampir sepanjang tahun, pejabat Kementerian PUPR, khususnya Direktorat Rumah Susun, bergantian turun ke berbagai lokasi untuk mengawasi, meresmikan dan melakukan serah terima rusun.

2.9. FLAGSHIP PROGRAM: RUSUN COVID KEMAYORAN

Selain membangun hunian, Kementerian PUPR, juga berupaya menyediakan kenyamanan, keamanan serta kesehatan penghuni. Peran tersebut sudah melekat dan tidak terpisahkan untuk mewujudkan visi Kementerian PUPR 2030: hunian cerdas atau *smart living*. Hunian cerdas tersebut, selain layak huni, memiliki inovasi teknologi informasi, ramah lingkungan juga harus ada kemampuan mitigasi dan adaptasi terhadap risiko bencana. Pandemi COVID-19 adalah bencana dunia yang tak terelakkan lagi. Negara kaya atau miskin semua ter-

“

Mampu menampung 1.000-2.000 orang, Wisma Atlet Kemayoran menjadi pilihan sebagai solusi penyediaan lokasi darurat penanganan COVID-19. Sebelumnya, bangunan yang memiliki berbagai fasilitas dasar itu digunakan untuk penginapan atlet Asian Games 2018.



kena dampaknya. Presiden Joko Widodo kemudian membentuk satgas COVID-19 yang beranggotakan lembaga/kementerian terkait untuk memberantas wabah.

Pada Maret 2020, Presiden mengumpulkan anggota Satgas COVID-19 bersama para Menteri, Kelapa Daerah, BNPB, TNI, BUMN dan para ahli untuk membahas pandemi. Pembahasan tersebut fokus terhadap langkah antisipasi pemerintah mengatasi peningkatan kasus positif dan kasus korban meninggal. Hal ini mendorong pemerintah untuk menyediakan lokasi yang dapat digunakan untuk mengisolasi pasien yang terpapar virus. Ketika itulah, Wisma Atlet Kemayoran menjadi pilihan sebagai solusi penyediaan lokasi darurat penanganan COVID-19. Pilihan itu jatuh pada Wisma Atlet karena tersedianya berbagai fasilitas dasar yang sebelumnya digunakan untuk atlet Asian Games 2018. Presiden Joko Widodo selanjutnya Menteri BUMN dan Menteri PUPR untuk mempersiapkan Wisma Atlet sebagai "Rumah Sakit Darurat



Rumah Sakit Darurat Covid-19 (RSDC) Wisma Atlet



COVID-19 (RSDC) Wisma Atlet Kemayoran” yang bisa menampung 1.000-2.000 orang.

Sesuai penugasan Presiden pada Rapat Terbata tanggal 19 Maret 2020 mengenai evaluasi penanganan Pandemi serta permintaan Kepala BNPB, selaku Kepala Gugus Tugas Percepatan Penanganan COVID-19, Kementerian PUPR menyiapkan Wisma Atlet Kemayoran sebagai rumah sakit darurat dengan beberapa tahapan.

TAHAP I Blok D-10 (Tower 1,3,6,7) beroperasi 23 Maret 2020:

- Tower 1 (650 unit): Posko Gugus Tugas COVID-19 & petugas;
- Tower 3 (650 unit): dokter, paramedis & relawan;
- Tower 6 (650 unit): kamar isolasi/karantina pasien;
- Tower 7 (886 unit), sebagai RS Darurat: Lantai 1 IGD, lantai 2 ICU & HCU, dan lantai 3 Pemulihan. Sedangkan lantai 4-32 ruang isolasi/karantina.

TAHAP II Blok D-10 (Tower 2, 4, 5, 6), beroperasi 10 Juni 2020:

- Tower 2 (886 unit) ruang bagi dokter, paramedis, serta relawan;
- Tower 3 (650 unit) ruang sterilisasi dokter, paramedis, relawan;
- Tower 4 (886 unit) dan Tower 5 (886 unit) tambahan kamar atau ruang isolasi/karantina pasien;
- Tower 6 (650 unit) ruang ICU & HCU (Highly Intensive Care Unit).

TAHAP II Blok C-2 (Tower 1, 2, 3), beroperasi 10 September 2020:

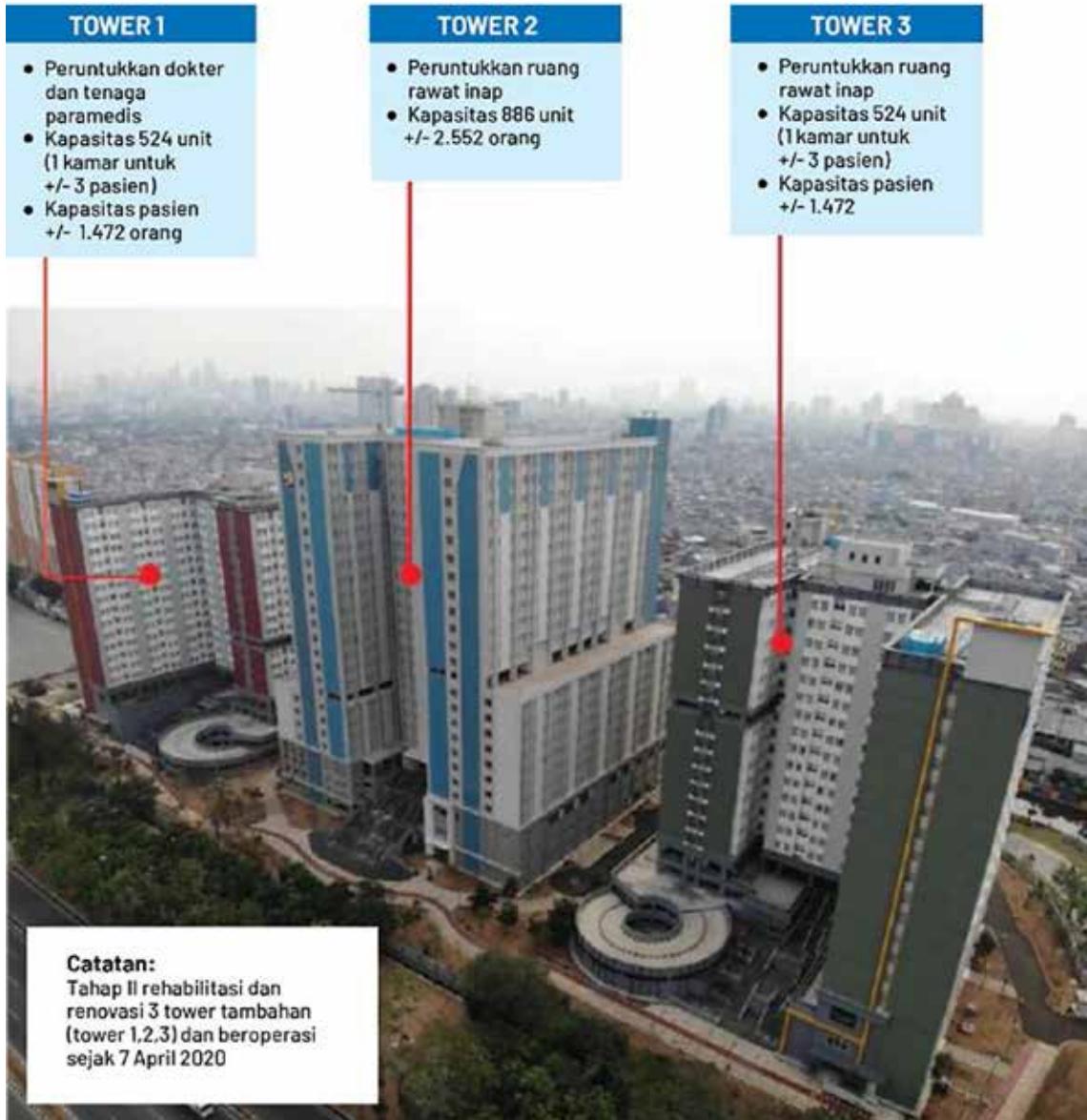
- Tower 1 (524 unit) ruang bagi tenaga dokter, paramedis, relawan;
- Tower 2 (884 unit) dan Tower 3 (524 unit) tambahan kamar atau ruang isolasi/karantina pasien.

Syukurlah, Kementerian PUPR mampu me-

nyiapkan RSDC Wisma Atlet dan langsung beroperasi dalam waktu 4 hari. Peresmian penggunaan Wisma Atlet sebagai RS Darurat COVID-18 dilakukan Presiden Joko Widodo tanggal 23 Maret 2020. Sebanyak 4 tower dapat digunakan secara efektif sejak peresmian dilakukan. Atas jasa dan pengabdian ini, Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (PAN RB) memberikan penghargaan kepada Kementerian PUPR dalam kategori Inovasi Pelayanan Publik Penanganan COVID-19 atas usaha pengadaan RSDC Wisma Atlet tersebut. ■



Infografis 21. Penggunaan Tower Rumah Sakit Darurat COVID-19 Wisma Atlet Kemayoran Jakarta



sumber: buku PUPRTangguh PUPRTumbuh, Bergerak Cepat Atasi COVID -19

Infografis 22. Penggunaan Tower Rumah Sakit Darurat COVID-19 Wisma Atlet Kemayoran Jakarta





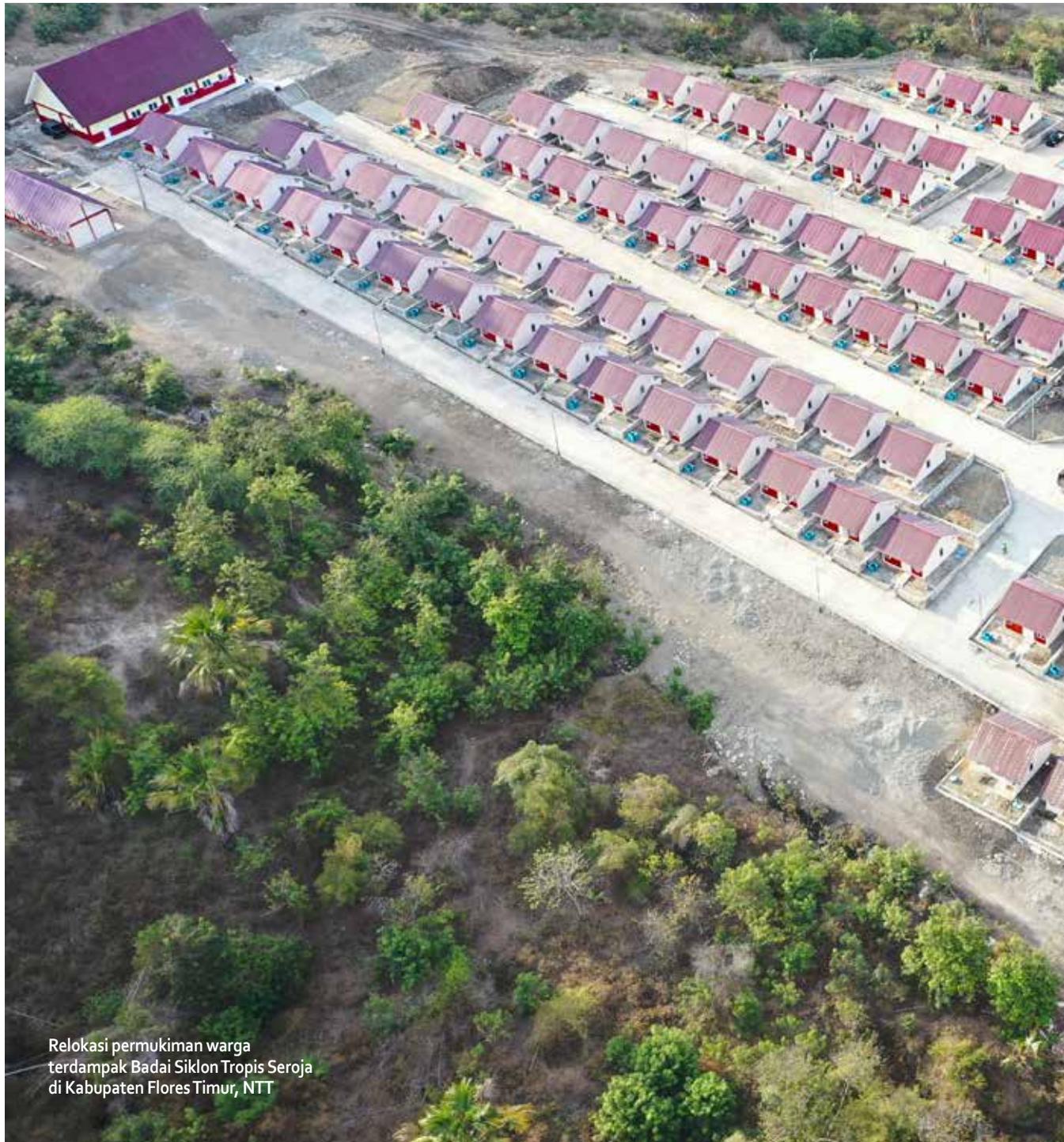
sumber: buku PUPRTangguh PUPRTumbuh, Bergerak Cepat Atasi COVID -19



B A B

3

SENYUM MEREKA DI RUMAH KHUSUS



Relokasi permukiman warga
terdampak Badai Siklon Tropis Seroja
di Kabupaten Flores Timur, NTT



BADAI Siklon Tropis Seroja menjadi mimpi buruk warga Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Topan yang diikuti banjir serta tanah longsor, yang menerjang pada 4 April 2021 itu, meluluhlantakkan harta dan benda warga. Tidak sedikit warga harus mengungsi.

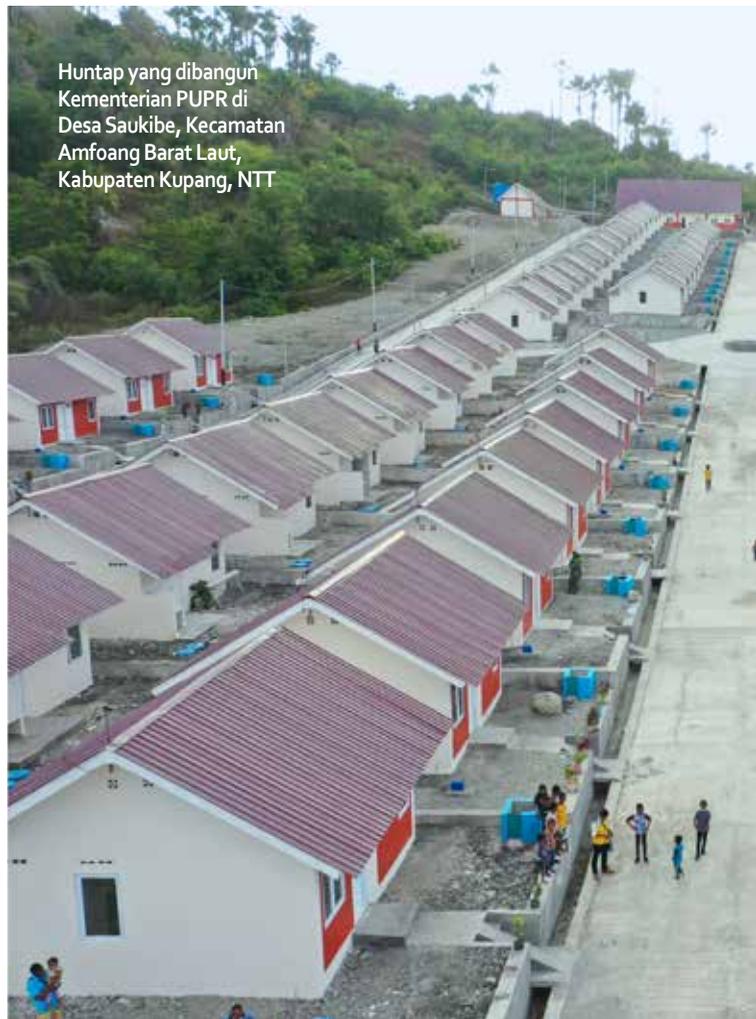
Dalam catatan resmi Kementerian PUPR, rumah warga yang mengalami kerusakan, baik rusak berat, rusak ringan, dan rusak sedang, mencapai 11.036 unit. Suatu angka yang tidak kecil untuk sebuah peristiwa bencana alam.

Satu setengah tahun setelah badai itu berlalu, persisnya September 2022, suasana duka sudah tidak tampak. Para penyintas bencana, menapaki suasana baru di hunian tetap (huntap) yang dibangun Kementerian PUPR di Desa Saukibe, Kecamatan Amfoang Barat Laut, Kabupaten Kupang, NTT. Ada 124 kepala keluarga (KK) yang menempati rumah baru 36 meter persegi dengan penuh rasa gembira.

"Kota Seroja Amfoang", begitu mereka menyebut Kawasan baru itu. Di sana juga tersedia rumah ibadah. Semua bangunan terlihat tertata rapi, dilengkapi dengan jaringan listrik, lampu jalan, air bersih yang mengalir 24 jam, serta sejumlah fasilitas umum termasuk sarana olahraga bagi warga.

"Hanya ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Pemerintah Kabupaten Kupang dan pemerintah pusat yang telah membangun perumahan ini sehingga kami bisa kembali hidup tenang dan nyaman," ujar Zedekia Mano, ketua panitia lokal, mewakili warga¹¹.

Rumah Khusus penyintas korban bencana Kota Seroja Amfoang, hanyalah satu dari sejumlah target



Huntap yang dibangun Kementerian PUPR di Desa Saukibe, Kecamatan Amfoang Barat Laut, Kabupaten Kupang, NTT

prioritas dibangunnya Rumah Khusus. Dalam istilah Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, disebutkan; "Rumah Khusus adalah program Kementerian PUPR yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus, seperti pemukiman kembali korban bencana atau pengungsi, guru, tenaga medis dan petugas di daerah perbatasan dan pulau terpencil, termasuk pemukiman kembali masyarakat terdampak program pemerintah."

¹¹ <https://kupang.antaranews.com/berita/97997/artikel--senyum-penyintas-seroja-saat-terima-bantuan-rumah>



Rumah Khusus Desa Bala I, Polewali Mandar, Sulawesi Barat

Merujuk Peraturan Menteri PUPR Nomor 13/PRT/M/2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian PUPR, pelaksanaan pembangunan Rumah Khusus dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Khusus, yakni salah satu unit kerja Ditjen Jenderal Perumahan Kementerian PUPR. Adapun yang dimaksud dengan Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Model rumahnya, dapat berupa

pembangunan rumah berbentuk rumah tunggal, kopel serta rumah deret dengan tipologi berupa rumah tapak atau rumah panggung serta prasarana, sarana dan utilitas umum.

Selain masyarakat terdampak bencana, Rumah Khusus diperuntukkan pula bagi mereka atau masyarakat yang terdampak program pembangunan pemerintah, masyarakat yang tinggal di daerah perbatasan, dan mereka yang tinggal di daerah atau pulau Terluar, Terpencil dan Tertinggal (3T). Tidak terkecuali juga mereka yang dilanda kerusuhan. Rumah Khusus juga dibangun untuk mendukung kegiatan program strategis nasional maupun kegiatan yang merupakan direktif Presiden. Sebagai contoh adalah Rumah Khusus Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) Ibu Kota Nusantara (IKN), serta pembangunan rumah bagi perorangan yang dianggap berjasa pada bangsa dan negara, seperti peraih medali emas pada event olahraga internasional, dan ahli waris prajurit TNI yang gugur di medan operasi.



Selain masyarakat terdampak bencana, Rumah Khusus diperuntukkan pula bagi masyarakat yang terdampak program pembangunan pemerintah, masyarakat yang tinggal di daerah perbatasan, dan mereka yang tinggal di daerah atau pulau Terluar, Terpencil dan Tertinggal (3T). Tidak terkecuali juga mereka yang dilanda kerusuhan. Rumah Khusus juga dibangun untuk mendukung kegiatan program strategis nasional maupun kegiatan yang merupakan direktif Presiden.



Berdasarkan pedoman perencanaan teknis pembangunan Rumah Khusus, terdapat beberapa aspek yang menjadi pertimbangan, yakni aspek lingkungan dan kearifan lokal. Untuk Rumah Khusus dengan aspek kearifan lokal misalnya, pembangunan Rumah Khusus ini mengambil desain rumah-rumah adat yang ada di daerah. Gaya arsitektur lokal yang khas tetap dipertahankan sehingga masih terlihat desain khas dari daerah tersebut. Penggunaan elemen-elemen bahan bangunan dari lingkungan sekitar serta pengaturan sirkulasi udara yang baik membuat Rumah Khusus ini lebih menonjolkan sisi tradisional adat dari masing-masing daerah. Beberapa lokasi pembangunan rumah khusus berkearifan lokal telah dibangun Direktorat Jenderal Perumahan di wilayah Talaud, Belu, Kepulauan Aru dan Suku Anak Dalam di Jambi.

Kategori kedua, adalah rumah tapak perumahan khusus berwawasan lingkungan. Beberapa perumahan khusus yang telah dibangun saat ini berada di daerah Bogor, Jawa Barat, Kabupaten Sigi, Sulawesi Tengah dan di Donggala, Sulawesi Tengah.

Berdasarkan arahan Menteri PUPR Basuki Hadimuljono dan Permen PUPR No. 20 Tahun 2017

tentang Penyediaan Rumah Khusus, serta Permen PUPR No. 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, terdapat beberapa prioritas dalam membangun Rumah Khusus. Salah satu diantaranya adalah Rumah Khusus bagi masyarakat terdampak bencana. Inilah yang dilaksanakan Kementerian PUPR di Nusa Tenggara Timur (NTT) dan Sulawesi Tengah berupa hunian tetap (huntap) pasca bencana.

Selain itu, Rumah Khusus juga diperuntukkan bagi rakyat terdampak bencana kerusuhan. Kementerian PUPR telah menyerahkan Rumah Khusus sebanyak 193 unit rumah tapak tipe 36 tunggal bagi warga terdampak kerusuhan Wamena, Papua serta 23 unit bagi korban kerusuhan tragedi Nduga.

Selanjutnya adalah Rumah Khusus untuk atlet peraih medali emas Asian Games XVIII Tahun 2018 (60 unit), peraih medali emas dalam Asian Paragames III Tahun 2018 (41 unit) serta kontingen olahraga lainnya (77 unit).

Adanya bencana alam yang terjadi di daerah juga membuat Direktorat Jenderal Perumahan terjun langsung ke lapangan untuk membantu penyediaan hunian masyarakat yang terdampak ben-



Hunian tetap pascabencana di Duyu, Palu, Sulawesi Tengah

cana. Salah satu lokasinya adalah pembangunan Rumah Khusus pasca bencana gempa bumi di Banjarnegara, Jawa Tengah beberapa waktu lalu. Pembangunannya dilaksanakan secara dua tahap yakni tahap pertama di tahun 2019 sebanyak 87 unit yang merupakan kolaborasi antara Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) dan Kementerian PUPR. Selanjutnya, tahap kedua pada 2020 dengan jumlah total mencapai 151 unit. Selain itu, juga ada pembangunan Rumah Khusus bagi masyarakat yang terdampak gempa bumi, tsunami dan likuifaksi di Sulawesi Tengah yakni di daerah Pombewe sebanyak 400 unit dan Duyu sebanyak 230 unit.

Masyarakat yang huniannya terdampak pembangunan proyek infrastruktur juga mendapatkan bantuan Rumah Khusus. Salah satunya berlokasi di sekitar Bendungan Kuningan. Jumlah hunian yang akan dibangun untuk masyarakat yang terkena relokasi akibat pembangunan Bendungan Kuningan sebanyak 444 unit.

Ada juga pembangunan hunian tetap untuk masyarakat terdampak bencana tanah longsor di Kabupaten Bogor yakni di Kampung Sigoong, Desa Sukaraksa, Kecamatan Cigudeg sebanyak 205 unit dan di Kampung Urug, Desa Urug, Kecamatan Sukajaya sebanyak 358 unit.

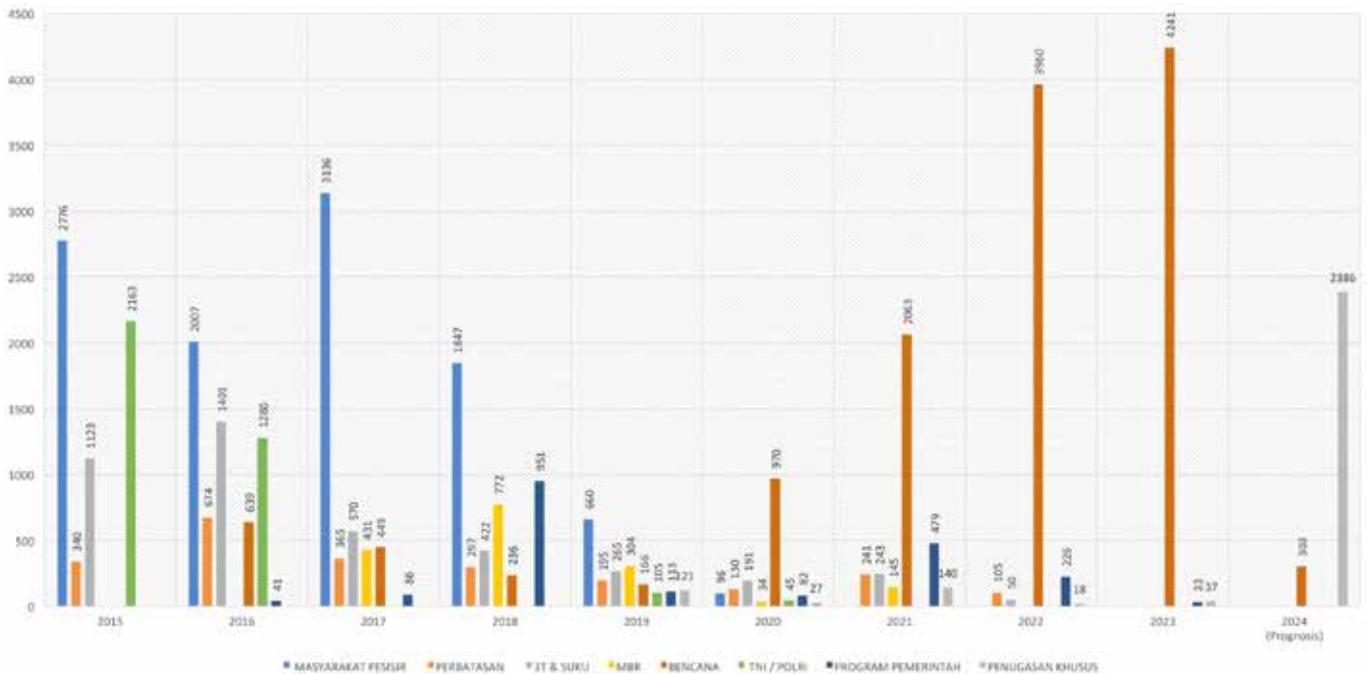
3.1. AKSES HUNIAN KELOMPOK PINGGIRAN

Zedeikia (korban bencana di NTT), Ono Murgiono (masyarakat pesisir di Jawa Barat) dan Agnes Maryen (ASN di perbatasan Indonesia – Papua Nugini), hanyalah sedikit dari ribuan warga masyarakat Indonesia yang beruntung menikmati Rumah Khusus yang disediakan pemerintah. Selain mereka, ada jutaan yang juga tinggal di daerah pesisir, wilayah pedalaman, daerah terpencil, daerah tertinggal, pulau-pulau kecil, pulau terluar, dan kawasan perbatasan negara, yang masih menghadapi masalah pelik hunian. Mereka tentu butuh solusi.

Kondisi kesejahteraan masyarakat yang secara umum di bawah rata-rata nasional atau masih di bawah garis kemiskinan, memunculkan persoalan tersendiri bagi mereka manakala ingin memiliki rumah yang layak huni. Kondisi itu kian memburuk dengan adanya keterbatasan prasarana, sarana, dan utilitas. Alhasil, tanpa campur tangan pemerintah, mustahil kelompok masyarakat itu bisa memenuhi kebutuhan papannya, untuk tempat bersandar sekaligus berlindung bagi seluruh anggota keluarga.

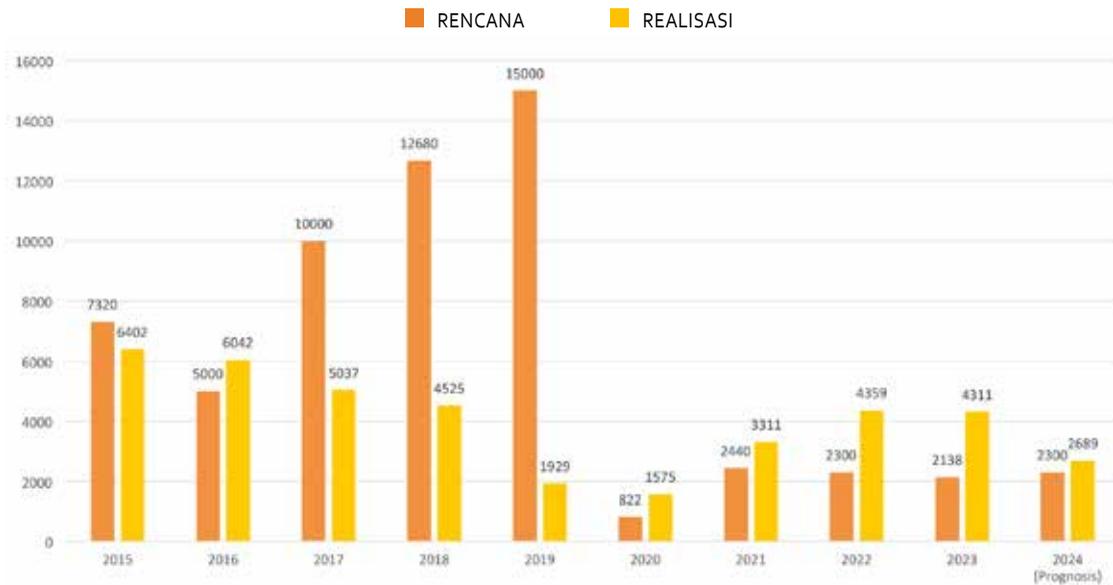
Masalah yang menjadi isu strategis itupun diangkat Direktorat Rumah Khusus Ditjen Perumahan, sejak periode 2015-2019. Menyediakan rumah guna mensejahterakan dan mengangkat derajat

Infografis 23. Rincian Realisasi Rumah Khusus Berdasarkan Kelompok Penerima 2015-2024



sumber: LAKIP Direktorat Jenderal Perumahan, *realisasi 2024 merujuk pada DIPA Dir Rumah Khusus, Januari 2024

Infografis 24. Rencana dan Realisasi Pembangunan Rumah Khusus Periode 2015-2024



■ Realisasi 2024 merujuk pada DIPA Direktorat Rumah Khusus, status Januari 2024

kelompok masyarakat tersebut, sesuai dengan semangat Nawacita Kabinet Indonesia Kerja 2019, yakni membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan Republik Indonesia.

Keterlibatan pemerintah di bidang penyediaan rumah itu dilakukan dalam rangka meningkatkan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap hunian yang layak, aman, dan terjangkau. Keterlibatan serta dukungan pemerintah juga dibutuhkan dalam hal penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.

Lantaran itulah, seiring Program Sejuta Rumah, Direktorat Rumah Khusus Kementerian PUPR telah secara konsisten melaksanakan sejumlah program dan langkah strategis. Pertama, melaksanakan percepatan pembangunan infrastruktur permukiman dan perumahan rakyat untuk mendukung layanan

infrastruktur dasar yang layak dalam rangka mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia sejalan dengan prinsip/infrastruktur untuk semua.

Kedua, membangun Rumah Khusus bagi masyarakat yang terdampak bencana atau konflik, penduduk pulau terluar, masyarakat yang tinggal di daerah terpencil, penduduk daerah yang terkena dampak pembangunan, serta warga masyarakat yang tinggal di perbatasan negara. Ketiga, meningkatkan semangat *good governance* dalam rangka mendukung fungsi manajemen meliputi perencanaan yang terpadu, pengorganisasian yang efisien, pelaksanaan yang tepat, dan pengawasan yang ketat.

Dalam Peraturan Menteri PUPR nomor 20 tahun 2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus disebutkan ada 10 kelompok masyarakat yang menjadi penerima manfaat pembangunan Rumah Khusus. Mereka adalah: 1. Petugas atau masyarakat

Tabel 12. Perbandingan Realisasi Terhadap Target Renstra (2015-2023)

Jenis Bantuan	2015			2016			2017			2018		
	Target (Unit)	Realisasi (Unit)	%	Target (Unit)	Realisasi (Unit)	%	Target (Unit)	Realisasi (Unit)	%	Target (Unit)	Realisasi (Unit)	%
Persentase penurunan kekurangan tempat tinggal (backlog) berdasarkan perspektif menghuni												
Rumah Susun	20,500	10,497	51.20	15,000	7,740	51.60	160,000	13,251	8.28	165,000	11,670	7.07
Rumah Khusus	7,320	6,402	87.46	5,000	6,042	120.84	10,000	5,037	50.37	12,680	4,525	35.69
Rumah Swadaya (PB)	20,000	20,756	103.78	22,500	1,007	4.48	60,000	2,000	3.33	69,500	5,999	8.63
TOTAL	47,820	37,655	78.74	42,500	14,789	34.80	230,000	20,288	8.82	247,180	22,194	8.98
Persentase penurunan rumah tidak layak huni												
Rumah Swadaya (PK)	50,000	61,499	122.998	103,500	96,881	93.605	350,000	110,732	31.638	496,500	195,305	39.336
TOTAL	50,000	61,499	123.00	103,500	96,881	93.605	350,000	110,732	31.638	496,500	195,305	39.336
Fasilitasi Bantuan PSU Rumah Umum												
Fasilitasi Bantuan PSU*	40,700	29,956	73.60	42,000	26,884	64.010	180,000	17,218	9.566	190,000	30,406	16.003
TOTAL	40,700	29,956	73.60	42,000	26,884	64.010	180,000	17,218	9.566	190,000	30,406	16.003



Rumah Khusus daerah terpencil distrik Agats Kabupaten Asmat

2019			2020			2021			2022			2023		
Target (Unit)	Realisasi (Unit)	%												
189,500	5,634	2.97	1,171	823	70.28	7,982	7,024	88.00	12,787	3,872	189.52	15,900	4,724	29.71
15,000	1,954	13.03	822	1,575	192	2,440	3,311	135.70	2,300	4,359	189.52	2,138	4,311	201.64
78,000	5,453	6.99												
282,500	13,041	4.62	1,993	2,398	130.95	10,422	10,335	111.85	15,087	8,231	189.52	18,038	9,035	115.68
500,000	236,234	47.247	230,550	233,298	101.19	81,000	127,091	156.90	118,960	185,802	156.19	177,925	150,231	84.44
500,000	236,234	47.247	230,550	233,298	101.19	81,000	127,091	156.90	118,960	185,802	156.19	177,925	150,231	84.44
224,250	15,148	6.755	8,500	11,514	135.46	40,000	25,765	64.41	55,000	20,757	37.74	70,000	43,008	61.44
224,250	15,148	6.755	8,500	11,514	135.46	40,000	25,765	64.41	55,000	20,757	37.74	70,000	43,008	61.44

di wilayah perbatasan negara; 2. Masyarakat pesisir; 3. Masyarakat korban bencana; 4. Masyarakat yang bertempat tinggal di pulau terluar, daerah terpencil, dan daerah tertinggal; 5. Masyarakat yang terkena dampak program pembangunan pemerintah pusat; 6. Pekerja di kawasan industri; 7. Pekerja di kawasan pariwisata; 8. Transmigran; 9. Masyarakat sosial yang meliputi lansia, miskin, penyandang disabilitas, yatim piatu, dan/atau anak telantar; dan/atau 10. Masyarakat yang memerlukan penanganan khusus lain seperti, masyarakat pemuka adat atau agama, daerah pedalaman dan suku terasing, masyarakat dalam kawasan cagar budaya, petugas medis atau pekerja di wilayah pengolahan sumber daya alam.

Selama periode pemerintahan Kabinet Kerja 2015-2019, Direktorat Rumah Khusus telah berupaya keras untuk mencapai target pembangunan Rumah Khusus yang telah ditetapkan melalui Rencana Strategi (Renstra) Direktorat Perumahan yakni membangun Rumah Khusus baru sebanyak 50.000 unit dan merevalitasi Rumah Khusus yang sudah terbangun sebanyak 5.000 unit dalam rangka menurunkan angka *backlog*. Target tersebut telah sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah

Nasional (RPJMN) yang telah menetapkan target pembangunan Rumah Khusus secara nasional hingga 2019 sebanyak 50.000 unit.

Dalam pelaksanaannya, dari total target pembangunan Rumah Khusus sebesar 50.000 unit tersebut yang berhasil direalisasikan hingga 2019 mencapai 23.960 unit sebesar 47,92 persen dari target.

3.2. AMANAI! WARGA PERBATASAN

"Saya sangat senang karena rumahnya sangat nyaman dan lingkungannya juga tertata. Saya juga bekerja tidak jauh dari sini dan rumah ini bisa menjadi tempat istirahat setelah pulang bekerja. Amanai (Terima kasih-red) Kementerian PUPR."

Ungkapan itu disampaikan Agnes Maryen, sebagaimana seperti dikutip realestate.id. (Selasa, 2 Maret 2021)¹². Aparatur sipil negara (ASN) yang bertugas di wilayah perbatasan antara Indonesia-

¹² <https://realestat.id/berita-properti/amanai-kegembiraan-penghuni-rumah-khusus-di-perbatasan-indonesia-papua-nugini/>

Papua Nugini ini, merupakan salah satu penerima bantuan Rumah Khusus di sana. Agnes mengaku senang, sekaligus bahagia. Pasalnya, Rumah Khusus yang sudah dia tempati bersama keluarga sejak 2015, bukan hanya bagus dari segi bangunan fisik, melainkan juga berkualitas tinggi. Selain itu, lingkungan perumahan pun tertata sangat baik, dilengkapi fasilitas umum yang membuat anak-anak dan keluarga penghuni merasa betah dan nyaman.

Ada 100 unit Rumah Khusus ASN di wilayah perbatasan itu. Bangunan tipe 36 m². Sebanyak 50 unit diperuntukkan bagi MBR dan 50 unit lainnya untuk para ASN yang bekerja di wilayah perbatasan.

3.3. RUMAH IDAMAN DI BIBIR PANTAI

"Laut adalah masa depan negara Indonesia sebagai bangsa maritim. Oleh sebab itu, para nelayan Indonesia harus memiliki rumah yang layak huni," ujar Menteri Basuki, di acara puncak peringatan Hari Nusantara 2019, di Pantai Gandorih, Pariaman, Sumatra Barat.

Pernyataan Menteri PUPR pada medio Desember 2019 itu, sebagaimana dikutip media online www.infopublik.id, mengandung dua makna. Pertama, suasana kebatinan pemerintah yang optimistis dengan tekad mensejahterakan masyarakat pesisir. Kelompok masyarakat di wilayah terdapan, dan umumnya bermukim di bibir pantai atau wilayah pesisir. Kedua, menyiratkan rasa prihatin bahwasanya realitas kehidupan masyarakat pesisir Indonesia masih sangat jauh di bawah garis kemiskinan. Itu tercermin dari kondisi permukiman dan rumah yang mereka miliki saat ini.

Sebagai sebuah bangsa yang kerap menyebut diri sebagai 'Bangsa Maritim', kehidupan masyarakat pesisir bisa dibilang sudah terlalu lama dibiarkan

merana tanpa uluran tangan yang memadai. Lantaran itulah, kebijakan pemerintah untuk membangun sebanyak mungkin rumah-rumah khusus bagi masyarakat pesisir di seluruh wilayah Indonesia, baik rumah baru yang layak huni maupun revitalisasi rumah lama menjadi rumah sehat dan layak huni, memiliki urgensi yang sangat kuat.

Pembangunan rumah masyarakat pesisir yang dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia merupakan salah satu wujud kehadiran pemerintah dalam mensejahterakan masyarakat. Adanya perumahan masyarakat pesisir yang tertata dengan baik diharapkan dapat membuat para masyarakat pesisir lebih fokus dalam mencari ikan di laut serta menciptakan generasi muda Indonesia yang berdaya saing.

Program pembangunan dan perbaikan kawasan masyarakat pesisir telah dilaksanakan di sejumlah wilayah pesisir di Indonesia seperti di Pontianak, Kalimantan Barat, Tegal, dan juga di Tambak Lorok, Semarang. Adanya kawasan masyarakat pesisir yang ditingkatkan infrastrukturnya, seperti hunian, sanitasi dan air bersihnya, diharapkan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat pesisir tersebut.

Proses perbaikan hunian dalam bentuk Rumah Khusus bagi masyarakat pesisir dilakukan Kementerian PUPR secara kolaboratif dengan menggandeng kementerian terkait lainnya, seperti Kementerian Koperasi dan UKM, Kementerian Kelautan dan Perikanan, serta melibatkan kelompok masyarakat pesisir itu sendiri. "Pembangunan Rumah Khusus masyarakat pesisir merupakan salah satu untuk upaya kita untuk menghayati bahwa negara Indonesia adalah negara maritim dan kepulauan, di mana masyarakat pesisir jadi pencipta lapangan kerja yang besar di Indonesia," ujar Menteri Basuki.



Rumah Khusus masyarakat pesisir Kelurahan Barane Kabupaten Majene Sulawesi Barat

Sebagai contoh, Dirjen Perumahan Iwan Suprijanto menambahkan, Rumah Khusus masyarakat pesisir di Pariaman, Sumatra Barat. Pembangunan Rumah Khusus masyarakat pesisir itu dilaksanakan Satuan Kerja Pengembangan Perumahan sebanyak 50 unit pada 2017. Perumahan masyarakat pesisir yang dibangun dengan teknologi Risha dan dicat dengan warna biru itu dibangun di Negari Karan Aur Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Sumbar.

Pada kesempatan terpisah, Menteri Basuki menjelaskan, pada 2020, jajaran Kementerian PUPR telah menyelesaikan pembangunan Rumah Khusus

“Pembangunan Rumah Khusus masyarakat pesisir merupakan salah satu upaya kita untuk menghayati bahwa negara Indonesia adalah negara maritim dan kepulauan, di mana masyarakat pesisir jadi pencipta lapangan kerja yang besar di Indonesia,**”**



masyarakat pesisir sebanyak 350 unit yang tersebar di sembilan provinsi. Pembangunan Rumah Khusus itu bertujuan agar masyarakat pesisir memiliki rumah layak huni, sekaligus mengatasi persoalan kawasan kumuh di wilayah pesisir.

“Di samping untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Rumah Khusus merupakan salah satu jenis pelayanan dasar untuk mendukung upaya memutus rantai penyebaran COVID-19 dengan kondisi hunian yang layak,” katanya, dalam siaran pers, Jumat (14/8/2020).

Ke-350 unit Rumah Khusus masyarakat pesisir tersebut tersebar di sembilan provinsi, yakni di Sumatra Utara (30 unit), Riau (30 unit), Kalimantan Barat (30 unit), Sulawesi Selatan (30 unit), Sulawesi Tengah (60 unit), Sulawesi Utara (30 unit), Maluku Utara (60 Unit), Papua (40 unit), dan Papua Barat (40 unit).

Contoh lain Rumah Khusus masyarakat pesisir yang dibangun oleh Kementerian PUPR berada di Desa Laimeo, Kecamatan Sawa, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, berjumlah 30 unit tipe 28 dengan anggaran senilai Rp3,6 miliar. Seluruh Rumah Khusus masyarakat pesisir tersebut dibangun pada 2019 di atas lahan seluas 1 hektare, milik Pemerintah Desa Laimeo, Kecamatan Sawa, Kabupaten Konawe Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara. Kini seluruhnya sudah dihuni oleh masyarakat pesisir sebagai penerima manfaat.

Jarak antara lokasi Rumah Khusus dengan kawasan pesisir pantai cukup dekat, sehingga masyarakat pesisir tidak kesulitan saat harus melaut. Sangat diharapkan para masyarakat pesisir dan keluarganya bisa merawat Rumah Khusus tersebut dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan kebersihan lingkungan agar kesehatan para masyarakat pesisir itu selalu terjaga dengan baik.





Rumah Khusus masyarakat pesisir di Morowali, Sulawesi Tengah

Kepala Desa Laimeo Nurlia R, mewakili para masyarakat pesisir di desanya, mengucapkan terima kasih kepada Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR yang telah memperhatikan dan menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat pesisir di daerah. "Bantuan Rumah Khusus ini sangat berarti bagi kami karena selama ini banyak masyarakat pesisir yang tinggal di rumah yang kurang layak huni," katanya.

Di wilayah Carocok Tarusan, Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatra Barat, Kementerian PUPR telah menyelesaikan pembangunan 25 unit Rumah Khusus yang diperuntukkan bagi para masyarakat pesisir setempat. Kepala Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu (SNVT) Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatra Barat Ditjen Perumahan Kementerian

PUPR Nursal, sebagaimana dikutip *infopublik.id*, Selasa (28/4/2020), menuturkan bahwa dana pembangunan ke-25 unit Rumah Khusus masyarakat pesisir tersebut bersumber dari APBN senilai Rp2,64 miliar. Pengerjaan proyek Rumah Khusus masyarakat pesisir ini cukup singkat yakni lima bulan, terhitung sejak 19 Agustus 2019 hingga 31 Desember 2019.

Adapun spesifikasi Rumah Khusus yang dibangun untuk masyarakat pesisir di Kabupaten Pesisir Selatan Carocok Tarusan itu, antara lain, bertipe bangunan 28 meter persegi kopel. Ke-25 Rumah Khusus masyarakat pesisir tersebut dibangun di atas lahan seluas 3,7 hektare.

Setiap rumahnya memiliki dua kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi. Seluruh rumah juga sudah dalam kondisi siap huni karena SNVT Pe-



Rumah Khusus Pesisir Selatan



Rumah Khusus Pangandaran

nyediaan Perumahan Provinsi Sumatra Barat telah melengkapi kompleks perumahan masyarakat pesisir itu dengan fasilitas jalan lingkungan, saluran *drainase*, listrik, dan jaringan air bersih dari PDAM.

Pembangunan Rumah Khusus bagi masyarakat pesisir juga dirasakan sebagai berkah bagi masyarakat pesisir di Pantai Pangandaran. Kementerian PUPR selama kurun waktu 2015-2017 telah membangun sebanyak 154 unit Rumah Khusus masyarakat pesisir dengan tipe 36. Rumah yang dibangun berada di Desa Mesawah, sebanyak 104 unit, dan sebanyak 50 unit di Desa Pangandaran.

Rumah Khusus masyarakat pesisir tersebut dibangun dengan biaya per unit kisaran Rp90 juta hingga Rp120 juta, atau disesuaikan dengan Indeks Kema-

halan Konstruksi (IKK) di daerah. Rumah Khusus dibangun di tanah milik pemerintah daerah. Rumah Khusus itu tidak untuk diperjualbelikan, melainkan dimanfaatkan dengan mekanisme sewa atau pinjam pakai kepada pemerintah daerah.

Adapun prosedur penyerahan Rumah Khusus diawali dengan proses hibah dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Selanjutnya, pihak pemerintah daerah yang akan menentukan siapa saja masyarakat yang layak untuk bertempat tinggal di Rumah Khusus tersebut.

Sementara di wilayah Kepulauan Selayar, Sulawesi Utara, Kementerian PUPR telah membangun sebanyak 158 unit Rumah Khusus masyarakat pesisir dengan status telah ter huni seluruhnya. Serupa di

Pangandaran, rumah-rumah khusus masyarakat pesisir tersebut diserahkan Kementerian PUPR kepada Pemerintah Kabupaten Selayar. Selanjutnya, pihak Pemkab meneruskannya kepada para masyarakat pesisir sesuai dengan kebutuhan dan kriteria penerima manfaat.

Rumah Khusus itu sendiri berlokasi di Desa Lowa Kecamatan Bontosikuyu dan Desa Majapahit, Kecamatan Pasimarannu, Kabupaten Kepulauan Selayar. Sebanyak 108 unit berlokasi di Patumbukang, Desa Lowa, Kecamatan Bontosikuyu. Sedangkan 50 unit lainnya berlokasi di Dusun Ero Wali, Kecamatan Pasimaranmu.

Di Pulau Sumbawa, sebanyak 204 unit Rumah Khusus masyarakat pesisir telah selesai dibangun secara bertahap mulai 2017. Rumah Khusus tersebut tersebar di tiga lokasi yang seluruhnya kini sudah dihuni. Lokasi pertama adalah Rumah Khusus masyarakat pesisir di Desa Tanjung luar, Kabupaten Lombok Timur, sebanyak 52 unit. Kemudian 100 unit untuk masyarakat pesisir di Desa Labuhan Jambu, Kabupaten Sumbawa, dan 52 unit di Desa Hu'u, Kabupaten Dompu. Total biaya pembangunan 204 Rumah Khusus tersebut sebesar Rp33,6 miliar.

Suwaidin (21 tahun), salah seorang masyarakat pesisir di Desa Hu'u mengaku senang dengan adanya Rumah Khusus. Sebelumnya ia menempati rumah dengan satu kamar dari bilik bambu dengan atap yang sudah reot. "Kami sangat bersyukur mendapat bantuan Rumah Khusus ini. Untuk mendapat Rumah Khusus ini tidak dikenakan biaya apapun, hanya mengumpulkan KTP dan Kartu Keluarga saja," katanya seperti dikutip *republika.co*.

Manfaat Rumah Khusus juga dirasakan Indah (26 tahun). Dia mengatakan, kondisi bangunan Rumah Khusus kokoh serta sudah ada fasilitas air minum dan jalan lingkungannya. Keluarga Indah sebelumnya tinggal bersama mertua dengan kondisi

tidak layak huni dan dinding yang sudah rapuh. "Dulu, dinding rumah tidak bisa untuk bersandar karena khawatir roboh," kata Indah, yang sudah menempati Rumah Khusus itu sejak Januari 2018.

Rumah Khusus di Desa Hu'u dibangun sebanyak 52 unit melalui anggaran Ditjen Perumahan dengan total sebesar Rp7,45 miliar. Rumah dibangun dengan tipe 36 di lahan seluas 120 meter persegi dengan pondasi batu kali, dinding bata merah dipleser dan cat, atap menggunakan rangka baja ringan dan genteng metal serta lantai keramik. Masyarakat pesisir Desa Hu'u nyaman tinggal di Rumah Khusus karena sudah dilengkapi menara air dan jaringan air ke masing-masing rumah, listrik, *drainase*, dan jalan lingkungan berupa *paving block*.

Direktur Rumah Khusus Periode 2017-2020, Christ Robert Marbun mengatakan, pada 2018, anggaran yang dialokasikan untuk pembangunan Rumah Khusus di NTB sebesar Rp17,5 miliar pada tiga lokasi yakni di Kota Bima sebanyak 90 unit yang diperuntukan bagi korban banjir 2016, Rumah Khusus masyarakat pesisir di Poto Tano sebanyak 40 unit dan Pulau Kaung sebanyak 50 unit. Jumlah Rumah Khusus yang dibangun di NTB oleh Kementerian PUPR pada 2016-2018 sebanyak 578 unit dengan total anggaran sebesar Rp74,4 miliar.

3.4. MEMBANGUNTANPA MEMBUAT RISAU

Niat baik, tidak selalu berbuah kebaikan. Alih-alih kesejahteraan, gemuruh pembangunan infrastruktur di sejumlah wilayah, acapkali meninggalkan duka bagi warga setempat. Sejumlah kawasan permukiman, tidak jarang lenyap, tergusur proyek strategis nasional. Eksistensi warga setempat pun musnah.

Meski secara umum masyarakat luas menilai pembangunan infrastruktur besar sebagai sesuatu yang positif, namun warga terdampak langsung boleh jadi merespons berbeda. Mereka merasa kurang senang, cemas, atau was-was.

Kondisi semacam itu pula yang sebisa mungkin dihindarkan. Kementerian PUPR sesuai dengan penugasan yang diberikan, dapat juga memberikan bantuan bagi siapapun warga yang tergusur rumahnya lantaran lahan yang mereka miliki dimanfaatkan untuk proyek pembangunan pemerintah pusat. Bantuan itu berupa Pembangunan Rumah Khusus dalam rangka relokasi warga ke lokasi baru yang disediakan oleh pemerintah daerah. Hal itu, tertuang lewat Permen Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

Tidak hanya mendapatkan penggantian rumah baru, Rumah Khusus bagi warga terdampak program pembangunan, acapkali memiliki kualitas

yang jauh lebih memadai. Baik itu dari segi bahan material, sarana dan prasarana penunjang, ataupun lingkungan sosial.

Sekedar contoh, adalah Rumah Khusus bagi warga terdampak proyek Bendungan Kuningan, Jawa Barat. Selama tujuh tahun proses pembangunan bendungan yang menelan anggaran Rp513 miliar dan resmi beroperasi per Selasa (31/8/2021) itu, Kementerian PUPR membangun Rumah Khusus bagi warga Desa Kawungsari sebanyak 361 KK dan warga Desa Randusari sebanyak 83 KK. Mereka adalah warga yang semula mendiami wilayah yang menjadi lokasi genangan air. Pada September 2021, seluruh proses pembangunan ratusan Rumah Khusus, tepatnya sebanyak 444 unit, telah rampung seluruhnya.

Pendekatan dalam suasana persuasif telah dilakukan tim Kementerian PUPR kepada warga tersebut sebelum proyek pembangunan bendungan dilaksanakan. Ke-444 KK tersebut mendapatkan penjelasan bahwasanya pemerintah tidak akan meninggalkan mereka yang rumahnya terdampak oleh pembangunan proyek infrastruktur.

Jauh-jauh hari mereka telah diberikan jaminan akan disiapkan Rumah Khusus sebagai pengganti rumah lama. Hunian baru tersebut berupa rumah tipe 28 meter² kopel yang dibangun di areal seluas 9,3 hektare di lokasi yang berjarak cukup aman dari kawasan bendungan.



Tidak hanya mendapatkan penggantian rumah baru, bantuan Rumah Khusus bagi warga terdampak program pembangunan, acapkali memiliki kualitas yang jauh lebih memadai. Baik itu dari segi bahan material, sarana dan prasarana penunjang, ataupun lingkungan sosial.



Lahan untuk merelokasi warga dipilih dengan mempertimbangkan berbagai aspek, terutama aspek keamanan dan keselamatan warga. Selain jarak antara lokasi pemukiman baru dengan bendungan mencapai empat kilometer jauhnya, lokasi tersebut juga diupayakan cukup jauh dari ancaman bencana longsor atau rawan tanah bergerak.

Bukan hanya membangun bangunan rumah secara fisik saja, Kementerian PUPR juga membangun sarana dan prasarana berupa jalan desa, menjamin pasokan air bersih, dan pemberian akses listrik. Guna memenuhi kebutuhan pendidikan, dibangun pula Gedung SD, masjid, serta fasos dan fasum lainnya yang pembangunannya merupakan *sharing* program bersama pemerintah daerah Kabupaten Kuningan.

“

Pemerintah tidak hanya membangun rumah secara fisik. Agar warga bisa menjalani kehidupan secara lebih mudah, Kementerian PUPR juga membangun sarana dan prasarana berupa jalan desa, menjamin pasokan air bersih, dan pemberian akses listrik. Bahkan guna memenuhi kebutuhan pendidikan, telah dibangun pula gedung sekolah dasar, masjid, serta fasos dan fasum lainnya.

• • • • •



Penampakan Rumah Khusus Kuningan dilihat dengan menggunakan drone

Pada September 2021, pembangunan ke-444 Rumah Khusus bagi warga sekitar Bendungan Kuningan tersebut telah selesai seluruhnya dan diserahkan kepada para penerima manfaat.

Diketahui, Bendungan Kuningan sangat bermanfaat bagi ketahanan air, menghindari banjir, menyediakan air baku 0,30 m³/detik, serta menghasilkan listrik 0,5 MW. Dengan kapasitas tampung sebesar 25,9 juta m³, bendungan itu mampu menyuplai air secara kontinyu untuk pertanian irigasi bagi 3.000 ha sawah masyarakat di Kabu-



Warga penghuni Rumah Khusus Kuningan

paten Kuningan, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, hingga Kabupaten Brebes, Jawa Tengah.

Luasnya jangkauan manfaat Bendungan Kuningan itu tercipta berkat kerja sama antara Kementerian PUPR—Balai Besar Wilayah Sungai Cimanuk-Cisanggarung—dengan daerah hulu, yaitu Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, dan daerah hilir Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, dalam proses pembangunannya.

Pasca beroperasinya bendungan, para petani yang memiliki lahan di sepanjang jalur irigasi diyakini

bakal merasa senang. Pasalnya, mereka berpeluang menambah masa tanam padi menjadi dua hingga tiga kali di masa panen, selain juga bisa menanam padi dan tanaman lain setiap saat.

Apalagi, pemerintah tidak hanya membangun rumah secara fisik. Agar warga bisa menjalani kehidupan secara lebih mudah, Kementerian PUPR juga membangun sarana dan prasarana berupa jalan desa, menjamin pasokan air bersih, dan pemberian akses listrik. Bahkan guna memenuhi kebutuhan pendidikan, telah dibangun pula gedung sekolah

dasar, masjid, serta fasos dan fasum lainnya.

Manfaat serupa juga diterima sebanyak 120 kepala keluarga (KK) yang tinggal di Dusun Ebnut dan Dusun Ujung, Desa Kuta, Kabupaten Lombok Tengah. Di kedua dusun itulah kelak berdiri Sirkuit Internasional Mandalika di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB).

Diketahui, Sirkuit Mandalika mulai dibangun pada 2019 dan diresmikan operasionalnya oleh Presiden RI Joko Widodo, pada Jumat, 12 November 2021. Sirkuit kebanggaan Indonesia itu memiliki panjang 4,3 kilometer itu. Pengakuan dunia terhadap sirkuit itu dibuktikan lewat gelaran Kejuaraan Dunia Superbike putaran Indonesia pada 2021 dan penyelenggaraan *GT World Challenge Asia* pada Oktober 2022.

Suasana riuh rendah yang mengelu-elukan kesuksesan pembangunan Sirkuit Mandalika bukan diperoleh tanpa biaya. Bahkan selain dana investasi yang angkanya menembus Rp1,2 triliun, ongkos sosial yang harus ditebus oleh pemerintah juga tidak kecil. Sebab, Sirkuit Mandalika memang tidak dibangun di atas lahan kosong tanpa pemilik.

Sehingga di saat-saat awal, PT Pengembangan Pariwisata Indonesia Persero/Indonesia *Tourism Development Corporation* (ITDC)—perusahaan yang ditunjuk pemerintah mengelola KEK Mandalika—sempat menghadapi masalah yang cukup pelik. Lantaran, ke-120 KK itu sempat menolak direlokasi kendati mereka pun tidak menggantungi bukti kepemilikan lahan yang legal atau sertifikat.

Demi mempertimbangkan kelangsungan hidup dan nasib warga di kedua dusun itu pascaoperasional Sirkuit Mandalika, pemerintah pun melakukan pembangunan kawasan pemukiman baru. Berawal dari langkah Pemkab Lombok yang menyediakan lahan sebesar 2,5 hektare, pembangunan Rumah

“

Pemerintah membangun rumah masyarakat terdampak bencana bukan hanya memperbaiki kerusakannya saja, namun juga mengharapkan adanya permukiman baru yang tangguh terhadap bencana sehingga masyarakat merasa aman dan nyaman.

— Menteri PUPR Basuki Hadimuljono —



Khusus sebanyak 120 unit, sesuai jumlah kepala keluarga, pun didirikan secara bertahap.

Setelah melewati proses cukup panjang dan berliku, pada Agustus 2022, sebanyak 120 unit Rumah Khusus dengan arsitektur mengadopsi gaya adat Lombok, telah rampung seluruhnya. Rumah Khusus bertipe 36, dengan dua kamar, ruang keluarga, toilet dan dapur, serta ruang rumah tumbuh itu berlokasi di Dusun Ngolang, Desa Kuta. Sejumlah fasilitas pendukung juga disediakan, seperti taman bermain anak, tempat ibadah serta saluran air bersih. Setiap unit rumah memiliki dua kamar, ruang keluarga, toilet dan dapur serta ruang rumah tumbuh.

Jarak Rumah Khusus dengan rumah warga sebelumnya, hanya 4 kilometer. Tak hanya membangun rumah, pemerintah juga menyiapkan sarana dan prasarana pendukungnya berupa, suplai listrik PLN dan air bersih. Bahkan, ke-120 KK yang semula mendiami lahan tanpa dilengkapi sertifikat,

memperoleh dijamin akan menerima kunci Rumah Khusus yang disiapkan pemerintah lengkap dengan sertifikatnya.

Pihak ITDC yang juga berperan selaku penanggung jawab relokasi warga menyatakan, pada awal Desember 2022 sudah ada 49 KK yang menempati Rumah Khusus Dusun Ngolang. Para warga terdampak itu sudah mendapatkan informasi perihal telah rampungnya pembangunan Rumah Khusus dan mereka boleh mengisi rumah tersebut selesaknya.

Demi memaksimalkan berkolaborasi dengan Kementerian PUPR dan Pemkab Lombok Tengah, ITDC juga memberikan bantuan berupa *permanent*

water supply berupa sumur bor beserta *Elevated Water Tank* (EWT) dan *temporary water supply* dengan tangki air dan suplai air melalui truk. Sedangkan itu, untuk peningkatan akses jalan menuju permanent *resettlement* sepanjang 2,5 km, kini sedang dilakukan pekerjaan konstruksi rigid.

ITDC juga berkolaborasi menyiapkan program peningkatan *capacity building* untuk seluruh warga yang sudah bersedia pindah dan masyarakat Desa Penyangga The Mandalika. Di antaranya, lewat kerja sama dengan Universitas Mataram, diselenggarakan pelatihan produksi snack untuk kelompok perempuan, pelatihan *homestay* oleh Dinas Pariwisata Lombok,



Rumah Khusus dengan arsitektur mengadopsi gaya adat Lombok di Dusun Ngolang, Desa Kuta, Kab. Lombok Tengah, NTB

pelatihan pensaosan atau pencampuran tembakau untuk rokok, pelatihan desain produk turunan kain tenun atau songket oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Lombok Tengah.

Sedangkan sebelum menempati huntap di Rumah Khusus itu, ke-120 KK tersebut ditempatkan di hunian sementara seluas 2,5 ha yang disediakan oleh ITDC bersama Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah. Di hunian sementara itu, masing-masing KK telah menempati kaveling seluas lebih kurang 100 m² dengan fasilitas yang tersedia di lahan tersebut berupa infrastruktur dasar seperti sumur, jalan akses, listrik, PJU, toilet, tempat sampah, drainase, sanitasi, kandang komunal, dan kelengkapan fasilitas umum lainnya seperti musala dan posyandu di lokasi hunian sementara.

3.5. RIBUAN RUMAH DI KAKI SEMERU

Bergerak ke barat, bencana alam yang cukup menguras perhatian jajaran Kementerian PUPR adalah peristiwa erupsi Gunung Semeru yang terjadi pada Desember 2021. Data dari Posko Tanggap Darurat Erupsi Gunung Semeru, sebanyak 51 korban meninggal dunia akibat erupsi. Sementara itu, jumlah pengungsi mencapai angka 10.395 jiwa, yang tersebar di 410 titik pengungsian. Pengungsian terkonsentrasi di tiga kecamatan, yaitu Pasirian 17 titik dengan 1.746 jiwa, Candipuro 21 titik dengan 4.645 jiwa, dan di Pronojiwo delapan titik dengan 1.077 jiwa.

Melengkapi itu, data Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) menunjukkan bencana letusan gunung berapi itu juga menimbulkan kerusakan serius pada 2.970 unit rumah, 38 fasilitas pendidikan dan fasilitas umum lain, serta menghancurkan 1 unit jembatan. Alhasil, bersamaan waktunya dengan langkah tanggap ben-



cana pascaerupsi, Kementerian PUPR bergagas menerjunkan tim untuk lakukan evaluasi kondisi di lapangan.

Langkah penting yang dilakukan adalah melaksanakan koordinasi dengan lembaga-lembaga terkait kebencanaan, di antaranya Badan Geologi,



Kementerian PUPR targetkan pembangunan 1.951 huntap korban erupsi Semeru di Lumajang

BNPB, dan BMKG. Koordinasi digelar demi memperoleh rekomendasi untuk mendapatkan lahan yang aman dari bencana. "Hasil rekomendasi lantas dilengkapi dengan riset untuk membangun rumah tahan gempa. Kementerian PUPR kemudian memutuskan untuk membangun *smart village* bagi para

korban bencana," jelas Direktur Jenderal Perumahan PUPR Iwan Suprijanto, melalui keterangan pers.

Total rumah yang sudah terbangun di kawasan pemukiman baru tersebut mencapai 1.951 unit. Seluruhnya telah rampung dan telah diserahkan kepada warga. Sebanyak 300 unit diantaranya telah



Deretan rumah khusus warga terdampak erupsi gunung Semeru Lumajang

diserahkan langsung oleh Gubernur Jawa Timur. Kementerian PUPR berupaya mempercepat proses pembangunan. Koordinasi dengan berbagai pihak dilakukan. "Pemerintah membangun rumah masyarakat terdampak bencana bukan hanya memperbaiki kerusakannya saja, namun juga mengharapkan adanya permukiman baru yang tangguh terhadap bencana sehingga masyarakat merasa aman dan nyaman," kata Menteri Basuki.

Rumah Khusus hunian tetap (huntap) Semeru dibangun berukuran 6x6 meter pada tanah seluas 10x14 meter untuk setiap Kepala Keluarga (KK) dan menyatu dengan hunian sementara (huntara). Desain dan spesifikasi teknis huntap ini menggunakan konsep *build back better* dengan teknologi

rumah tahan gempa yang dibangun dengan metode RISHA (Rumah Instan Sederhana Sehat). Seluruhnya menggunakan produk dalam negeri.

Kementerian PUPR mempercayakan proses pembangunan huntap korban erupsi Semeru pada kontraktor PT Utama Karya (Persero) bersama PT Brantas Abipraya (Persero). Direktur Operasi I Utama Karya Gunadi mengatakan, pembangunan 1.951 huntap dengan nilai kontrak sebesar Rp421,7 miliar itu berada di Desa Sumbermujur Kecamatan Candipuro, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, dengan luas areal 81,55 Ha.

Adapun proyek tersebut, menurut Gunadi, dapat diselesaikan oleh kedua perusahaan dalam kurun waktu singkat. Yaitu, selama empat bulan,

dimulai sejak 28 Januari 2022 hingga 31 Mei 2022. Proyek yang dinaungi Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR RI itu berhasil memecahkan rekor Museum Rekor Indonesia (MURI) atas rekor “Pembangunan Hunian Tetap Pascabencana Tercepat.”

“Tentunya, ini menjadi pencapaian terbaru khususnya bagi divisi sipil umum untuk memperkuat portofolio dan komitmen perusahaan atas konstruksi bangunan-bangunan tanggap darurat atau pascabencana,” terang Gunadi.

Dalam proyek itu, menurut Gunadi, Hutama Karya mendapatkan porsi untuk membangun 814 unit hunian yang terdiri dari 316 unit Kajar Kuning, 392 unit Curah Kobokan 2, 109 unit Kamar Kajang, dan 24 unit Gumuk Mas. Untuk itu, sebanyak 200 warga lokal juga telah diserap untuk ditempatkan sebagai tenaga kerja dalam pembangunan proyek.

Pembangunan huntap Semeru menunjukkan bagaimana peran berbagai pihak berkolaborasi bersama: Ditjen Perumahan membangun perumahan Risha T36; Ditjen Cipta Karya menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berupa jalan, drainase, dan persediaan air bersih; Pemkab Lumajang menyediakan lahan perumahan hingga TNI mengupayakan *land clearing*.

3.6. PELIPUR LARA KERUSUHAN WAMENA

Duka kehilangan harta benda, tidak semata-mata karena bencana atau dampak pengembangan infrastruktur. Kerusakan dalam skala besar, juga acapkali menjadi sebab harta/benda musnah dalam waktu sekejap. Ujungnya, warga terdampak pun menderita.



Pembangunan rumah akibat bencana di Semeru Lumajang



Rumah Khusus bagi para korban kerusuhan Wamena

Bencana akibat kerusuhan itulah yang dialami warga di Wamena, Kabupaten Jayawijaya, Papua, pada Senin, (23/9/2019). Diketahui, dalam kerusuhan yang mengakibatkan 33 jiwa terenggut dan puluhan lainnya terluka itu, ada sebanyak lima unit perkantoran, 80 mobil, 30 motor, dan 150 rumah dan toko yang dibakar oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Akibatnya, ribuan warga Wamena dipaksa mengungsi ke tempat tempat yang dirasa aman hingga berhari-hari lamanya.

Maka setelah kerusuhan mereda, Kementerian PUPR menunjuk tim yang ditugasi untuk membersihkan puing-puing rumah yang terbakar habis dan mendirikan sebanyak 193 unit Rumah Khusus di atas lahan milik warga. Menteri Basuki mengatakan, pemberian Rumah Khusus kepada para korban kerusuhan Wamena sudah sangat tepat lantaran Rumah Khusus adalah program

Kementerian PUPR yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus, termasuk pemukiman kembali pengungsi korban bencana non alam / sosial.

Direktur Rumah Khusus Periode 2017-2020, Christ Robert Marbun mengatakan, pembangunan Rumah Khusus tersebut dilakukan melalui kerja sama swakelola antara Ditjen Perumahan Kementerian PUPR dan Direktorat ZENI TNI-AD. Pembangunan kembali infrastruktur pasca kerusuhan Wamena, termasuk Rumah Khusus, menuai apresiasi dari banyak kalangan.

Ketua MPR RI Bambang Soesatyo, dalam kunjungan kerja meninjau progres rehabilitasi pasca kerusuhan Wamena, mengaku sangat mengapresiasi kinerja Kementerian PUPR. Bahkan, dia mengaku sangat takjub dengan kecepatan proses pembangunan 193 Rumah Khusus di Wamena itu.

Kepada awak media, di Wamena, Senin (2/3/2020), Efrem Yawuan (57), salah satu penerima bantuan Rumah Khusus, sangat antusias. Meski Efrem yang berprofesi sebagai guru itu menyebut bahwa dari rumah yang dibangun masih perlu sejumlah tambahan, seperti dapur misalnya. Namun begitu, mewakili warga, dia menyampaikan terima kasih.. “Rumahnya tidak seperti yang dulu saya tinggal, lebih besar. Sekarang kecil tetapi baik, bagus,” katanya.

3.7. DUKUNGAN TERHADAP PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DI KIPP IKN

Upaya mewujudkan kawasan pemerintahan yang modern sekaligus asri semakin nyata. Kementerian PUPR telah melakukan kegiatan pembangunan infrastruktur di Ibu Kota Nusantara (IKN).

Jajaran Kementerian PUPR, terdiri dari Direktorat Jenderal Bina Marga, Cipta Karya, Sumber Daya Air, dan Direktorat Jenderal Perumahan bahu membahu mewujudkan amanat bangsa tersebut.

Salah satu kegiatan yang dilaksanakan Direktorat Jenderal Perumahan adalah pembangunan 36 unit Rumah Tapak Jabatan Menteri (RTJM) pada Persil 104 dan 105 di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) IKN yang dilaksanakan secara *multiyears* dari tahun 2022 dan ditargetkan selesai pada Juni 2024.

Sesuai Lampiran 2 UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, spesifikasi rumah dinas bagi Menteri/Pejabat Tinggi Negara adalah tipe Rumah Tapak seluas 580 m², dengan penerapan teknologi cerdas dan prinsip hidup berkelanjutan, dengan luas kaveling mengacu pada RPK West Residence, minimal seluas 1.000 m². Konsep bangunan ini telah mempertimbangkan kondisi lingkungan, nilai sosial dan budaya setempat yang mengacu pada kearifan



Rumah Tapak Jabatan Menteri pada Persil 105



Rumah Tapak Jabatan Menteri Kav. 7

lokal serta kosmologi arsitektur Nusantara, serta dirancang dengan konsep *smart building*.

Desain RTJM disusun dengan konsep hunian responsif terhadap topografi berkontur diwujudkan melalui desain rumah dengan 2 tipe yaitu *upslope* dan *downslope*. Maka minimum *cut and fill* dapat dilakukan serta penggunaan area bawah yang berkontur sebagai ruang semi *basement*.

Untuk mewujudkan konsep Hunian cerdas, bangunan RTJM akan menerapkan *Smart Design Building*, infrastruktur cerdas, dan akses internet & wifi. Selain itu, desain yang berkelanjutan diterapkan melalui pemanfaatan ruang terbuka hijau, pengelolaan sampah (*zero waste*), pengaplikasian solar panel system, serta *charging station* pada setiap hunian.

RTJM juga ditargetkan untuk memenuhi kategori utama dalam hal pemenuhan kriteria Bangunan Gedung Hijau (BGH).

Untuk memenuhi kebutuhan dan aktivitas para menteri, rumah dinas ini dirancang dengan 2 lantai, serta ditambah dengan 1 lantai semi basement yang berfungsi sebagai area service, kamar tidur penunjang dan garasi. Lantai pertama difungsikan sebagai ruang semi-privat dengan ruang kerja, ruang keluarga, ruang kedinasan, kamar tidur tamu. Sedangkan lantai kedua sebagai area privat untuk kamar tidur menteri dan kamar tidur anak. Pembangunan RTJM dilakukan melalui pendekatan kawasan, yang terintegrasi dengan infrastruktur Kawasan di sekitarnya.

Selain Pembangunan 36 unit Rumah Tapak, pada Persil 103, 104, dan 105 yang menjadi area Kawasan RTJM, juga dibangun infrastruktur pendukung meliputi, jalan lingkungan, drainase, SUT, *landskap* kawasan, bangunan serbaguna (*club house*), jembatan penghubung antar persil, *main entrance*, *secondary gate*, serta bangunan pendukung lainnya. ■



B A B

4

RUMAH SWADAYA GOTONG ROYONG PENINGKATAN RUMAH



A **LADIN** alias atap lantai dinding. Tiga bagian dasar rumah tersebut menjadi sasaran utama program pengentasan rumah tidak layak huni (RTLH). Itu berlangsung di era sebelum 2.000-an. Kini program peningkatan kualitas rumah itu dikenal sebagai program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) dimana program tersebut memberikan stimulus yang akan mendorong penerima manfaat berswadaya memperbaiki rumahnya.

Landasan hukum Program BSPS adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188). Selanjutnya, melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, Program BSPS pada dasarnya adalah memberdayakan masyarakat agar dapat menciptakan kehidupan yang lebih layak dan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan. Pemerintah berperan memberikan stimulus, agar masyarakat yang rumahnya tidak layak huni, berswadaya membangun rumahnya menjadi lebih layak huni.

PROGRAM BANTUAN RUMAH SWADAYA

Kementerian PUPR memiliki sejumlah program bantuan untuk masyarakat tidak mampu, yakni Program Bantuan Stimulan Rumah Swadaya atau yang lebih dikenal masyarakat sebagai "Bedah Rumah". Program ini terdiri dari:

1. Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Sejahtera

Program ini ditujukan untuk masyarakat prasejahtera dengan kegiatan utama adalah perbaikan rumah dengan output rumah tumbuh.

2. BSPS yang terbagi menjadi dua jenis:

- Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya (PKRS) yang bertujuan memperbaiki rumah tak layak huni
- Pembangunan Baru Rumah Swadaya (PBRS), tujuannya bedah rumah baru pengganti hunian rusak total atau membangun hunian di atas lahan tanah matang

3. Sarana Hunian Pariwisata (Sarhunta)

Program ini ditujukan untuk masyarakat di kawasan pariwisata dengan kegiatan utama PKRS dengan fungsi usaha, PKRS tanpa fungsi usaha dan penataan lingkungan sehingga masyarakat dapat memiliki rumah layak huni dan layak usaha

4. Bantuan Pemeliharaan Perumahan Swadaya (BPPS)

Program ini ditujukan untuk masyarakat dalam kawasan perumahan kumuh dengan bantuan perbaikan fasad rumah dan eksterior bangunan

5. Klinik Rumah Swadaya

Program ini ditujukan memberikan layanan informasi dan konsultasi bagi masyarakat umum. Informasi tersebut mencakup pendataan dan pemutakhiran data rumah, kemitraan, edukasi dsb. Untuk Konsultasi berupa pendampingan bagi individu/kelompok dalam pembangunan rumah swadaya

Yang dimaksud dengan rumah layak huni, adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni (penjelasan pasal 24 huruf a UU PKP).

Merujuk SDGs, untuk menjadikan rumah layak huni tersebut, ada beberapa hal yang harus diperhatikan. Selain masalah penampilan, yang utama adalah ketahanan dan keselamatan bangunan, kecukupan luas, tersedianya akses sanitasi, akses air minum layak dan pencahayaan serta penghawaan yang cukup.

1. Ketahanan dan Keselamatan Bangunan

Dari struktur bangunan rumah layak huni harus memiliki ketahanan atau keselamatan bangunan.

Hal tersebut dapat dilihat dari keandalan komponen struktur berupa pondasi hunian, sloof, kolom, balok, rangka atap, kualitas dimensi, campuran bahan bangunan serta ikatan antar komponen. Sedangkan dari non struktur rumah juga memiliki lantai, dinding, kusen dan daun pintu serta jendela, penutup atap yang memadai.

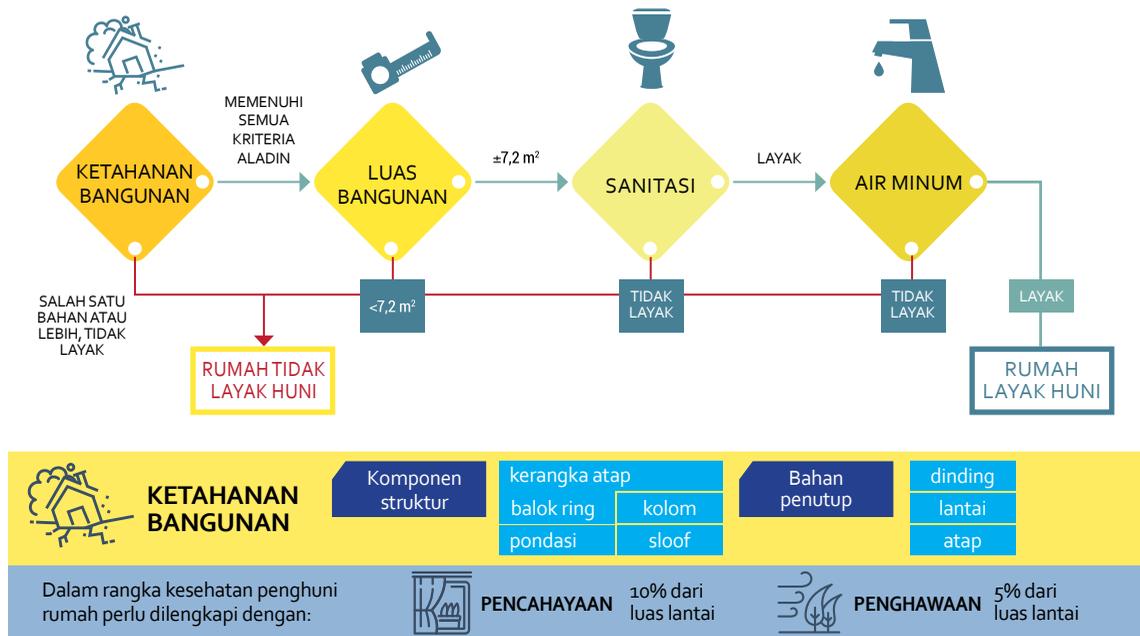
2. Kecukupan Luas Ruang Penghuni

Setiap penghuni minimal memiliki luas ruang 7,2 meter persegi per orang dan tinggi ruang minimal 2,8 meter.

3. Akses Sanitasi Layak

Dari sisi sanitasi, rumah tersebut memiliki MCK, septic tank, tempat sampah, saluran pem-

Infografis 25. Rumah Layak Huni



sumber: Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR

buangan air kotor dan limbah yang layak dan dengan jarak terjangkau.

4. Akses Air Minum Layak

Selain mudah terjangkau, akses air juga memenuhi syarat layak minum, serta dari sisi waktu atau jarak tempuh tidak jauh.

5. Adanya Luasan Pencahayaan dan Penghawaan

Persentase pencahayaan dalam rumah minimal 10 persen luas lantai dan penghawaan minimal 5 persen luas lantai. Selain rumah layak huni, masyarakat juga perlu melaksanakan prinsip rumah sehat yakni lantai dan dinding harus kering dan mudah dibersihkan.

Kemudian adanya ventilasi yang cukup, lubang bukaan atau jendela harus dapat ditembus matahari serta letak rumah yang baik sesuai arah matahari.

Lantas mengapa pemerintah perlu melakukan intervensi dalam perumahan? Ini mengacu pada UUD 1945 Pasal 28H ayat (1) "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".

Program BSPS dilaksanakan secara kolaborasi antara Kementerian PUPR bersama Pemda dan masyarakat yang didampingi Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL). Mulai tahun 2022, program BSPS

Infografis 26. Regulasi Rumah Program BSPS

UU 1 Tahun 2011 tentang PKP	UU 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	UU 23 Tahun 2014 tentang Pemda
<ul style="list-style-type: none"> • PP 86 Tahun 2014 tentang pembinaan dan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. • PP 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. • Perpres 18 Tahun 2020 tentang RPJMN. • Permen PUPR Nomor 7/2020 tentang pelaksanaan bantuan pembangunan perumahan dan penyediaan rumah khusus. • Permen PUPR Nomor 5/2021 tentang dana alokasi khusus (DAK). • Permen PUPR Nomor 12/2020 tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. • Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. • Permenpera 12 Tahun 2014 tentang pedoman penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan di kawasan permukiman daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota. • Kepkimpraswil 4,03 Tahun 2002 tentang pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat. 	<p>PP16 Tahun 2021 tentang peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permendagri No. 90 Tahun 2019 tentang klasifikasi, kodefikasi, dan nomenklatur perencanaan pembangunan dan keuangan daerah. • Kepmendagri No. 050-3798 Tahun 2020 tentang hasil verifikasi dan validasi pemutakhiran klasifikasi kodefisikasi dan nomenklatur perencanaan pembangunan dan keuangan daerah. • Kepmendagri No. 050-5889 Tahun 2021 tentang hasil verifikasi, validasi dan Inventarisasi pemutakhiran klasifikasi, kodefisikasi dan nomenklatur perencanaan pembangunan dan keuangan daerah.





Program BPS di Desa Parungponteng, Tasikmalaya, Jawa Barat

dilaksanakan untuk mendukung penanganan kemiskinan ekstrem dengan sasaran utama bantuan BPS adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang memiliki RTLH melalui program BPS Sejahtera dan mengacu pada indikator yang telah ditetapkan BPS. Yakni, mereka yang memenuhi sedikitnya 14 indikator kriteria kemiskinan, salah satunya menggambarkan kondisi rumah hunian. Antara lain, jika luas lantai bangunan tempat tinggal kurang dari 8 meter persegi per orang, berlantai tanah atau bambu, dan dinding rumah terbuat dari bambu atau tembok tanpa diplester. Maka itulah masuk kategori RTLH dan wajib diperbaiki.

Di tanah air, jumlah RTLH ini terhitung besar. Merujuk data BPS pada Tahun 2015 jumlah RTLH di Indonesia sebanyak 3,4 juta unit. Sedangkan, backlog atau angka kekurangan tempat tinggal sebesar 7,6 juta unit. (Sumber:RPJMN 2015-2019).

Sesuai dengan Amandemen UUD 1945 pasal 28 H, adalah kewajiban Pemerintah untuk menangani RTLH. Upaya itu, satu diantaranya dilakukan melalui Program BPS, yang dalam operasionalnya dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Swadaya yang merupakan Unit Kerja Eselon II yang berada di bawah Unit Organisasi Ditjen Perumahan Kementerian PUPR. Selanjutnya, dalam



Sasaran utama penerima Program BPS, adalah mereka yang memenuhi sedikitnya 14 indikator kriteria kemiskinan. Salah satunya indikator yang menggambarkan kondisi rumah hunian. Antara lain, jika luas lantai bangunan tempat tinggal kurang dari 8 meter persegi per orang, berlantai tanah atau bambu, dan dinding rumah terbuat dari bambu atau tembok tanpa diplester. Maka itulah masuk kategori RTLH dan wajib diperbaiki.



melaksanakan kegiatannya Direktorat Rumah Swadaya dibantu oleh tiga Satuan Kerja, yaitu Satuan Kerja Direktorat Rumah Swadaya, Satuan Kerja Penyediaan Rumah Swadaya, dan Satuan Kerja Non Vertikal (SNVT) di tingkat provinsi secara konsisten berkontribusi untuk mengurangi jumlah RTLH di Indonesia.

Selama periode Tahun 2015-2019, pembangunan rumah swadaya sebagai bagian dari upaya pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia, memberikan kontribusi sejumlah 1.301.385 unit. Capaian tersebut diperoleh melalui:

1. Program Pengembangan Perumahan, Kegiatan Pemberdayaan Perumahan Swadaya dengan output Kegiatan BPS sejumlah 735.856 unit yang terdiri dari 35.215 unit pembangunan rumah baru swadaya dan 700.641 unit peningkatan kualitas rumah swadaya;
2. Dana Alokasi Khusus Bidang Perumahan dan Permukiman Subbidang Rumah Swadaya sejumlah 168.028 unit; dan
3. Program/kegiatan pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota sejumlah 397.501 unit.

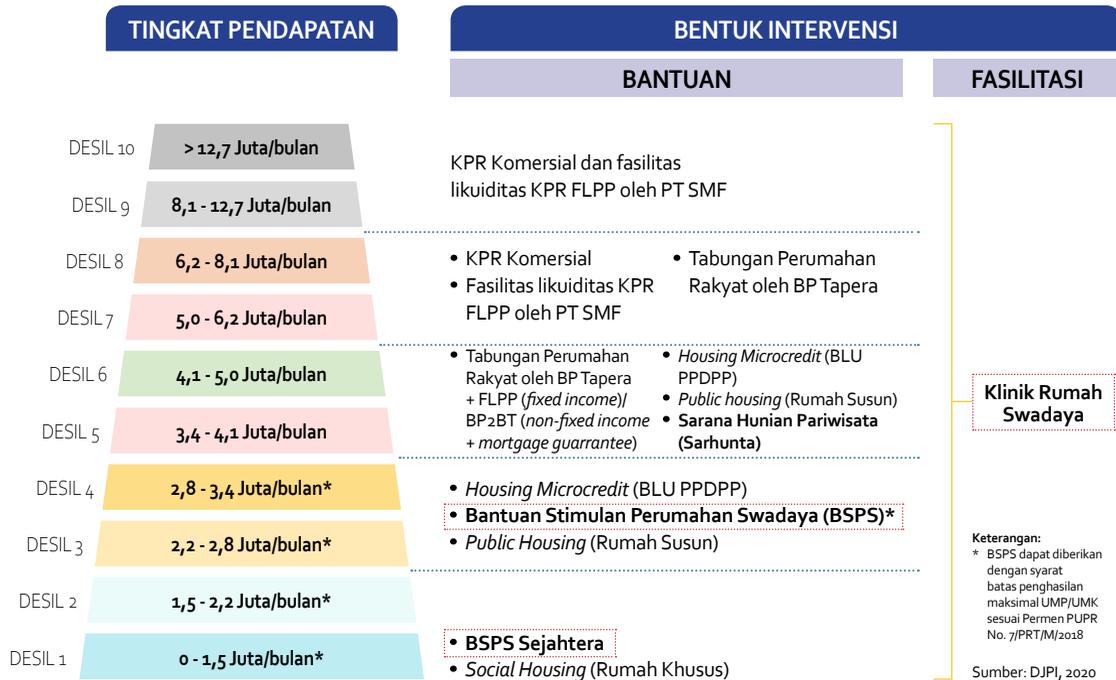
Adapun dari target Rencana Kerja Strategis Kementerian PUPR Tahun 2020-2024 untuk pembangunan rumah swadaya sebesar 813.660 unit, pada 2020 telah tercapai sebesar 233.298 unit atau 101,2% dari target yang telah ditetapkan sebesar 230.550 Unit. Sedangkan pada tahun 2021 jumlah pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni melalui fasilitasi rumah swadaya bagi MBR mencapai sebesar 127.091 unit. Atau 66,04% dari target. Pada 2022, Ditjen Perumahan telah merealisasikan peningkatan kualitas rumah tidak layak huni melalui program rumah swadaya sebanyak 185.802 unit.

4.1. GOTONG ROYONG MEMBANGUN RUMAH

Selain harga yang relatif mahal, terutama bagi kelompok MBR, urusan penyediaan rumah juga menghadapi sejumlah kendala. Satu yang utama adalah rendahnya partisipasi masyarakat dalam menyiapkan rumah layak huni. Mengutip data BPS pada Maret Tahun 2021, porsi pengeluaran untuk pemeliharaan rumah hanya 0,82%. Artinya, masih banyak kebutuhan lain yang menjadi prioritas rumah tangga, sehingga pengeluaran untuk pemeliharaan



Infografis 27. Segmentasi Intervensi Pemerintah



rumah itu hanya 0,82%, jumlah yang tentunya sangat sedikit.

Sekalipun UU mengamanatkan Pemerintah memenuhi rumah layak huni bagi warganya, namun, pada sisi yang lain, pemerintah juga memiliki keterbatasan dalam memenuhi rumah layak huni. Itu sebabnya jumlah RTLH di Indonesia masih banyak, yakni 29,45 juta unit.

Salah satu upaya yang dilakukan, Pemerintah adalah dengan mendorong masyarakat agar memiliki kesadaran untuk memiliki rumah layak huni. Caranya adalah dengan melakukan edukasi. Selain juga melakukan kolaborasi, antara pemerintah (pusat dan daerah), dengan semua lapisan; organisasi kemasyarakatan, akademisi, pemerhati dan penggiat perumahan, asosiasi dan pengembang



Kementerian PUPR memberikan stimulus pendanaan melalui Program BSPS atau yang akrab dikenal dengan istilah bedah rumah. Program ini didesain untuk meningkatkan prakarsa MBR dalam pembangunan/ peningkatan kualitas rumah yang layak huni, sehat, aman, serasi, dan teratur serta berkelanjutan.





Layanan bantuan teknis secara langsung kepada masyarakat yang melakukan pembangunan rumah





Tabel 14. Besaran Nilai BSPSTA 2023

LOKASI	PENGUNAAN		JUMLAH BESARAN NILAI
	Bahan Bangunan	Upah Kerja	
Reguler diluar Papua dan Papua Barat	Rp17,5 juta	Rp2,5 juta	Rp20 juta
Khusus kawasan datar di perkotaan dan perdesaan di Prov Papua dan Papua Barat	Rp18,5 juta	Rp5 juta	Rp23,5 juta
Khusus kawasan pulau kecil, daerah terpencil dan pegunungan di Prov Papua dan Papua Barat	Rp35 juta	Rp5 juta	Rp40 juta

perumahan.¹³ Termasuk juga antar masyarakat itu sendiri dengan cara berswadaya, gotong royong membangun rumah.

Memenuhi amanat Undang-undang, Pemerintah melalui, Kementerian PUPR memberikan stimulus pendanaan melalui Program BSPS atau yang akrab dikenal dengan istilah bedah rumah. Program ini didesain untuk meningkatkan prakarsa MBR dalam pembangunan/peningkatan kualitas rumah yang layak huni, sehat, aman, serasi, dan teratur serta berkelanjutan.

Bedah rumah atau peningkatan kualitas rumah ini dilakukan dengan memperhatikan syarat rumah layak huni yakni ketahanan dan keselamatan bangunan dengan peningkatan kualitas konstruksi bangunan, kesehatan penghuni dengan pemenuhan standar kecukupan cahaya dan sirkulasi udara serta ketersediaan MCK dan kecukupan minimum luas bangunan dengan pemenuhan standar ruang gerak minimum per orang.

4.2. SEJAHTERA BERSAMA RUMAH SWADAYA

Tantangan sektor perumahan yang kian kompleks, mendorong Ditjen Perumahan Kementerian PUPR terus mencari solusi. Salah satunya adalah dengan melakukan penyusunan Bantuan Perumahan Swadaya Sejahtera (BSPS Sejahtera). Program yang dirilis pada 2022 ini, dimaksudkan, untuk membantu rumah tidak layak huni (RTLH) yang dimiliki masyarakat berpenghasilan tidak tetap. Agar program tersebut bisa berjalan, maka peran serta pendanaan dari Pemda sangat penting. Sehingga, kolaborasi antara pemerintah pusat dan daerah akan menghasilkan hal yang lebih optimal.¹⁴

Adapun penerima BSPS Sejahtera nantinya adalah mereka yang terdata oleh Kementerian PUPR. Data calon penerima bantuan BSPS Sejahtera berasal dari data BKKBN, dalam pelaksanaannya masyarakat penerima bantuan di damping oleh

¹³ detikfinance, "76 Tahun RI Merdeka, Masih Ada 29,45 Juta Rumah Tak Layak Huni" selengkapnya <https://finance.detik.com/properti/d-5689253/76-tahun-ri-merdeka-masih-ada-2945-juta-rumah-tak-layak-huni>

¹⁴ Diakses pada 6 April 2022 dari Kompas.com dengan judul "Tahun Depan, Ada Bantuan Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Tidak Tetap", : <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/20/190000621/tahun-depan-ada-bantuan-rumah-untuk-masyarakat-berpenghasilan-tidak>.

Tenaga Fasilitator Lapangan dari satker penyediaan perumahan setempat.

Kriteria penerima BSPS Sejahtera sesuai SE Dirjen Perumahan Nomor 14 Tahun 2022 yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI) yang sudah berkeluarga;
2. Memiliki atau menguasai tanah dengan bukti kepemilikan atau penguasaan yang jelas atau sah. Bukti kepemilikan ini dapat berupa: Berada di lahan milik sendiri (sertifikat dan bukti sah lainnya).
3. Memenuhi batas penghasilan paling banyak sebesar Upah Minimum Provinsi (UMP);
4. belum pernah memperoleh Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) atau bantuan Pemerintah untuk program perumahan selama 10 tahun;
5. bersedia mengikuti ketentuan program

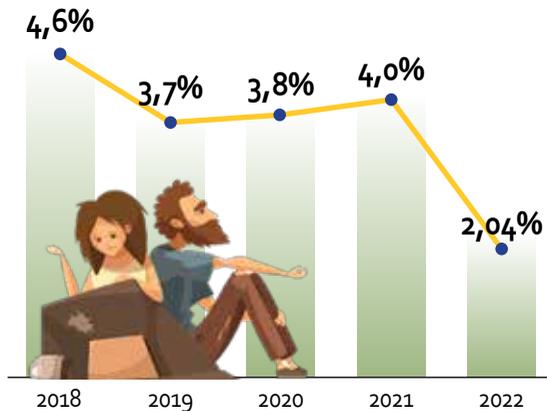
Bersedia berswadaya untuk membentuk Kelompok Penerima Bantuan (KPB) dengan pernyataan tanggung renteng. Bentuk keswadayaan dapat berupa tenaga, tanah, dan dapat ditambahkan bahan bangunan layak bekas pakai. Ukuran luasan rumah disarankan tidak terlalu besar dan disesuaikan dengan dukungan keswadayaan yang diperoleh.

4.2.1. Hunian bagi Kaum Papa

Kemiskinan ekstrem adalah kondisi ketidakmampuan dalam memenuhi kebutuhan dasar yaitu kebutuhan makanan, air minum bersih, sanitasi layak, kesehatan, tempat tinggal, pendidikan, dan akses informasi yang tidak hanya terbatas pada pendapatan, tetapi juga akses pada layanan sosial.¹⁵

¹⁵ United Nations. "Report of the World Summit for Social Development", 6-12 Maret 1995. Hal. 38. diunduh melalui <https://digitallibrary.un.org/record/198966?ln=en> pada 16 Desember 2022

Infografis 28. Prevalensi Rumah Tangga Miskin Ekstrem di Indonesia Tahun 2018-2022



Angka kemiskinan ekstrem meningkat pada tahun 2020-2021 seiring penurunan kinerja ekonomi akibat pandemi Covid-19

Selain itu, kemiskinan ekstrem dideskripsikan sebagai kondisi dimana kesejahteraan masyarakat berada di bawah garis kemiskinan —setara dengan USD 1.9 PPP (*purchasing power parity*). Kemiskinan ekstrem diukur menggunakan "**absolute poverty measure**" yang konsisten antar negara dan antar waktu.

Menggunakan ukuran tersebut, menurut data yang diberikan Susenas BPS, tingkat kemiskinan ekstrem Indonesia adalah 2,04% pada 2022. Angka tersebut kembali menurun pada September 2023 menjadi 1,74%.

Merujuk data Pensasaran Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem (P3KE) yang dipublikasi Kemenko PMK sebagai baseline penanganan PKE oleh semua *stakeholders* (p3ke.kemenkopmk.go.id), diketahui jumlah rumah tangga miskin ekstrem di Indonesia sejumlah 6,89 juta KK (28,70 juta jiwa).¹⁶

¹⁶ Bahan Informasi, Dukungan Ditjen Perumahan untuk Penanganan Kemiskinan Ekstrem Tahun 2021 - 2023, 8 Agustus 2023



Selain penghasilan, kriteria yang digunakan untuk menentukan kawasan kemiskinan ekstrem antara lain stunting tinggi, prevalensi persentase sanitasi, air minum layak rendah, Rumah Tidak Layak Huni (RTLH), dan masuk dalam target penanganan kawasan kumuh yang ditetapkan dalam RPJMN 2020-2024.

Merujuk hasil identifikasi Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan (TNP2K), program dan kegiatan penanggulangan kemiskinan, termasuk pengurangan kemiskinan ekstrem, yang tersebar di berbagai kementerian atau lembaga

dan pemerintah daerah pada tahun anggaran 2021 sudah cukup besar, yang terbagi dalam dua kelompok program, yaitu program atau kegiatan dalam rangka mengurangi beban pengeluaran kelompok miskin ekstrem melalui bantuan sosial dan subsidi, dan program pemberdayaan untuk meningkatkan produktivitas dalam rangka meningkatkan kapasitas ekonominya.

Sesuai data dari Kementerian Keuangan, anggaran terkait kemiskinan di tahun anggaran 2021 mencapai Rp.526 triliun. Dengan demikian, isu ut-



PUPR ikut serta menyalurkan program BSPS di Papua Tengah untuk mendukung penanganan kemiskinan ekstrem





ma percepatan penanggulangan kemiskinan ekstrem adalah bagaimana memastikan program perlindungan sosial dan pemberdayaan dapat secara efektif mengurangi kemiskinan termasuk kemiskinan ekstrem.

Sebagai tindak lanjut atas arahan Presiden dalam Rapat Terbatas Strategi Percepatan Pengentasan Kemiskinan pada tanggal 4 Maret 2021, agar kemiskinan ekstrem (*extreme poverty*) pada 2024 dapat mencapai 0%, maka diperlukan upaya percepatan penanganan kemiskinan ekstrem yang harus dilakukan secara terintegrasi. Caranya adalah dengan kolaborasi intervensi, serta upaya validasi data dan mempertajam basis data untuk mencapai ketepatan target dan upaya percepatan penanggulangan kemiskinan ekstrem.

Sehubungan dengan itu, Presiden secara khusus menerbitkan Instruksi Presiden Republik Indonesia (Inpres) Nomor 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem. Selanjutnya, sesuai arahan Wakil Presiden dalam percepatan penanganan PKE, pada 2021 difokuskan di 7 provinsi pada 35 Kabupaten / Kota di seluruh Indonesia pada tahun 2021 ini. Tujuh Provinsi yang dimaksud adalah; Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, Nusa Tenggara Timur, Maluku, Papua Barat, dan Papua.

Dari 7 daerah tersebut itu, diprioritaskan pada 35 Kabupaten. Mereka mewakili 20 persen jumlah penduduk miskin (10,4 juta jiwa) atau sebesar 2,1 juta jiwa dari 899 ribu rumah tangga. Lokasi-lokasi kemiskinan ekstrem tidak hanya di kawasan perkotaan saja tapi juga tersebar di seluruh daerah di Indonesia.

Pelaksanaan program ini difokuskan pada penanganan pendekatan penataan Kawasan/lingkungan. Sebab di lingkungan kumuh ada masyarakat miskin, RTLH, *stunting*, TBC dan sanitasi yang kurang baik. Melalui kegiatan tersebut, maka masyarakat mendapat akses sanitasi dan air minum yang layak.

Program tersebut dilaksanakan Kementerian PUPR secara bertahap, di 35 kab/kota prioritas (2021), 212 kab/kota wilayah prioritas (2022), hingga mencapai keseluruhan 514 kab/kota secara nasional (2023-2024). Pada masing-masing kab/kota dipilih 5 kecamatan pada 2 desa, dan 2 RT/RW/Dusun/unit terkecil yang memiliki RTLH terbanyak sebagai lokus prioritas.

Pada Tahun 2022, Ditjen Perumahan melaksanakan verifikasi kebutuhan intervensi perumahan pada 103.323 rumah tangga miskin ekstrem. Berdasarkan hasil verifikasi, teridentifikasi 55.900 rumah tangga membutuhkan intervensi perumahan, 55.696 rumah tangga telah mendapat penanganan pada tahun 2022.

Secara kumulatif, tahun 2021–2023, Ditjen Perumahan menargetkan penanganan 87.691 rumah tangga (1,4% dari keseluruhan populasi rumah tangga miskin ekstrem, dengan asumsi target penanganan tahun 2023 sejumlah 29.000 unit tercapai).

Pada Tahun 2024, indikasi alokasi BSPS yang menjadi instrument utama intervensi perumahan untuk mendukung PKE adalah sekitar 45.872 unit rumah. Kami akan mengoptimalkan penanganan rumah tangga miskin ekstrem, disamping kelompok sasaran regular.

Dalam praktek, pelaksanaan penanganan kemiskinan ekstrem sektor perumahan tidak mudah. Sejumlah tantangan ditemui di lapangan; belum tersedianya data kebutuhan intervensi perumahan mengingat tidak semua rumah tangga membutuhkan intervensi tersebut; kemampuan keswadayaan rumah tangga miskin ekstrem yang sangat terbatas; aspek teknis lapangan seperti keterbatasan akses, lokasi yang sangat *remote*, serta keterbatasan tukang bangunan; belum optimalnya keterlibatan pemda dan mitra non-pemerintah sehingga jumlah rumah tangga yang mendapat penanganan masih terbatas.





Dokumentasi Rumah Swadaya

BSPS PKE TA 2022-Kabupaten Kepulauan Mentawai

Nama Penerima Bantuan:

SAHAT JUDIANTO

No. BNBA: 345

Alamat: Pagai Utara

Kabupaten/kota: Kep. Mentawai

Provinsi: Sumatera Barat



100%



0%



Progres Konstruksi

4.2.2. Tanggung Jawab Bersama

Upaya pengentasan kemiskinan ekstrem, tidak hanya dilakukan Kementerian PUPR, namun juga oleh sejumlah pihak terkait; kementerian/lembaga lain (seperti Kemensos, Kementan, BKKBN, juga Pemda tingkat I dan II), sektor swasta dan masyarakat. Target utamanya adalah menurunkan beban pengeluaran pemerintah daerah, menurunkan wilayah kantong kemiskinan dan meningkatkan pendapatan masyarakat agar lebih sejahtera.

Kementerian PUPR sendiri menyodorkan bebe-

rapa program; Program BSPS dari Ditjen Perumahan, Program Infrastruktur Berbasis Masyarakat (IBM) dari Direktorat Jenderal Cipta Karya. Juga program Pamsimas, Sanimas, PISEW, KOTAKU. "Kami ingin agar penanganan miskin ini, misalnya rumah tidak layak huni (RTLH) jangan terpecah dan berada di satu lokasi atau satu kluster sehingga mudah intervensi program penataan lingkungannya. Jika rumahnya sudah dibangun dengan layak maka lingkungannya juga akan ditata agar ke depan tidak menjadi kumuh lagi," jelas Direktur Sistem dan Strategi Pe-



Edukasi terkait Rumah Layak Huni kepada masyarakat terdampak gempa di Cianjur

nyelenggaraan Perumahan (SSPP) Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, Edward Abdurrahman.¹⁷

Tak hanya itu, Kementerian PUPR juga melaksanakan perjanjian kerjasama dengan sejumlah mitra bidang perumahan, seperti Yayasan Habitat Kemanusiaan, Yayasan Adra, PT. Propan Raya, PT. Mowilex Indonesia dan BTN, untuk mendorong pembangunan hunian layak bagi masyarakat.¹⁸ Lembaga swasta lainnya seperti Indonesia Infrastruc-

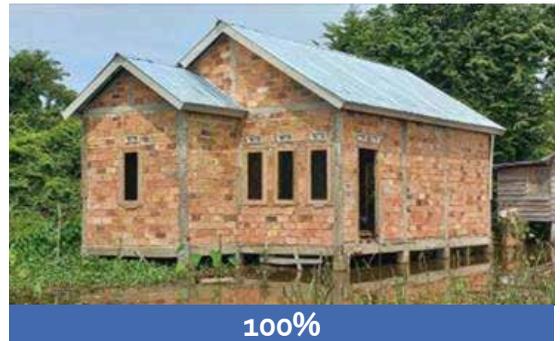
ture Finance (IIF) juga ikut berkolaborasi dengan Kementerian PUPR untuk mempercepat pembangunan infrastruktur di wilayah-wilayah prioritas selain melibatkan masyarakat sebagai pelaku utama dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pemeliharaan infrastruktur.

Kementerian PUPR juga berperan dalam penyediaan sekitar 55.000 unit rumah layak huni, penyediaan sanitasi dasar dan sumber air minum di 17 lokasi kantong kemiskinan, serta pembangunan 9 lokasi *pilot project* kolaboratif bersama pemerintah daerah dan swasta.¹⁹

¹⁷ <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-siapkan-kolaborasi-program-tangani-kemiskinan-ekstrem-di-kuningan>, diakses 30 April 2022

¹⁸ lihat <https://investor.id/business/322343/pengentasan-kemiskinan-ekstrem-pupr-jalin-kemitraan-dengan-5-lembaga>

¹⁹ lihat <https://www.antarane.ws.com/berita/3213641/pupr-percepat-penurunan-kemiskinan-ekstrem-lewat-infrastruktur>



Kolaborasi Baznas dengan program BSPS di Sumatera Selatan

Tentu saja Kementerian PUPR juga bekerja sama dengan Kementerian Sosial, Kementerian Desa, PDT dan Transmigrasi, dan BKKBN untuk menurunkan *stunting* atau gangguan pertumbuhan pada anak balita.

4.2.3. Kolaborasi dengan Baznas

Terbitnya Inpres Nomor 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem, merupakan langkah percepatan penghapusan kemiskinan ekstrem di Indonesia yang ditargetkan tuntas pada tahun 2024 melalui sinergi program serta kerja sama antar kementerian/ lembaga maupun pemerintah daerah dimana Kementerian PUPR diinstruksikan untuk memberikan dukungan, salah satunya melalui bantuan perbaikan rumah. Salah satunya adalah melalui program BSPS, bantuan yang bersifat stimulan sehingga bersandingan dengan keswadayaan dari masyarakat dalam rangka meningkatkan kualitas rumah tidak layak huni menjadi layak huni.



Masalahnya, masyarakat miskin ekstrem cenderung kesulitan bahkan tidak mampu untuk ber-swadaya. Sehingga dibutuhkan pendanaan dari sumber lain untuk membantu melakukan penanganan pada rumah tidak layak huni bagi masyarakat miskin ekstrem. Dalam rangka mendukung kolaborasi sehingga adanya pelibatan lembaga sosial keagamaan dan dunia usaha, Direktur Jenderal Perumahan menerbitkan Surat Edaran Nomor: 4/SE/Dir/2022 tentang Mekanisme Kerja Sama Dengan Badan Hukum/Lembaga untuk Penanganan Rumah Tidak Layak Huni milik Rumah Tangga Miskin Ekstrem pada tanggal 23 Juni 2022.

SE Ditjen Perumahan itu membuka jalan, keterlibatan pihak lain untuk terlibat dalam PKE sektor perumahan. Salah satunya adalah dari Badan Amil Zakat Nasional RI (BAZNAS). Ide dasarnya adalah melakukan peningkatan akses rumah layak huni melalui pemanfaatan data rumah tidak layak huni dan pendayagunaan dana zakat, infak dan sedekah.

Baznas sendiri telah meluncurkan **program Rumah Layak Huni** dengan target program sejumlah 40.000 unit pada 2022. Program ini memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar terutama perumahan sebagai peningkatan kesejahteraan mustahik, sehingga program tersebut diharapkan dapat meningkatkan produktivitas dan etos kerja mustahik.

Melalui program tersebut, BAZNAS menjadi mitra yang sangat potensial untuk berkolaborasi dalam rangka menambah nilai bantuan bagi peningkatan kualitas rumah tidak layak huni khususnya pada lokasi Prioritas PKE, yang dilanjutkan pembahasan rencana kerja sama antara BAZNAS dengan Ditjen Perumahan.

Setelah serangkaian diskusi, tercapailah kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian kerja sama (PKS) yang ditandatangani Ditjen Perumahan



Program Padat Karya Tunai dengan melibatkan masyarakat

dengan Baznas pada 1 April 2022 dan berlaku selama 3 tahun. PKS Nomor: 128/PKS/BAZNAS/04/2022 dan Nomor: 355/PKS/Dr/2022 tentang Peningkatan Akses Rumah Layak Huni melalui Pemanfaatan Data Rumah Tidak Layak Huni dan Pendayagunaan Dana Zakat, Infak dan Sedekah ini membuka ruang penanganan penanganan kemiskinan ekstrem.

PKS itu sendiri mencakup beberapa hal. Pertama, adalah Pemanfaatan Data RTLH dari Ditjen Perumahan dalam rangka pendistribusian dan pendayagunaan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS) untuk meningkatkan akses rumah layak huni bagi

MBR; kedua, mensinergikan pendistribusian dan pendayagunaan dana ZIS oleh BAZNAS melalui Program Rumah Tidak Layak Huni (RTLH); ketiga, Bimbingan Teknis oleh Ditjen Perumahan dalam rangka pelaksanaan Program RTLH yang dilaksanakan oleh BAZNAS; keempat, diseminasi Informasi dan Edukasi oleh BAZNAS tentang pengelolaan dana zakat dalam kolaborasi program perumahan; kelima, mensinergikan program perumahan dari masing-masing pihak dalam rangka meningkatkan akses rumah layak huni serta mendukung program pengentasan kemiskinan ekstrem,

pengentasan kawasan kumuh, pencegahan *stunting* dan penanganan bencana sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Berangkat dari PKS tersebut, kedua belah pihak sepakat mengimplementasikannya melalui dalam *pilot project* kolaborasi penanganan kemiskinan ekstrem. BAZNAS memberikan dukungan pada pelaksanaan program BPS melalui perbaikan rumah keseluruhan (1 unit di Kab. Boyolali dan 10 unit di Kab. Wonosobo), serta bantuan komplementer dalam bentuk bantuan material komponen atap dan pembangunan MCK (toilet dan tangki septik) sehingga diharapkan dapat mengurangi beban keswadayaan penerima bantuan yang merupakan masyarakat miskin ekstrem. Pada beberapa lokasi juga diberikan bantuan berupa upah tukang dengan besar bantuan maksimal senilai Rp 5 juta.

Nilai bantuan yang diberikan di masing-masing

rumah menyesuaikan RAB yang telah disepakati oleh tim lapangan BAZNAS dan tim Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan di tiap wilayah berdasarkan hasil analisa teknis serta kebutuhan penerima bantuan, sehingga dapat berbeda antar penerima bantuan dengan nilai antara Rp 5 Juta - 17 Juta.

Kolaborasi Ditjen Perumahan - Baznas, dilakukan di 3 Provinsi (Provinsi Banten, Jawa Barat dan Jawa Tengah) pada 9 kab/kota dengan jumlah 198 unit rumah. Di Banten, kegiatan dilakukan Kab. Tangerang, mencakup 19 unit). Di sini, bantuan BAZNAS bersifat komplementer, berupa bantuan komponen atap dan pembangunan MCK senilai maksimal Rp 17 juta.

Sementara di Provinsi Jawa Barat dilaksanakan di Kab. Bekasi (25 unit), Kab. Karawang (32 unit), Kab. Sumedang (22 unit) Kab. Subang (25 unit), dan Kab. Majalengka (26 unit) Selanjutnya di Jawa Tengah,



Kementerian PUPR serap 379.797 pekerja lewat PKT Program BPS 2022



kegiatan dilaksanakan di Kab. Batang (19 unit), Kab. Boyolali (20 unit), Kab. Wonosobo (10 unit).

Baik di Jawa Barat maupun di Jawa Tengah, bantuan BAZNAS berupa Komplementer bantuan komponen atap, MCK dan upah tukang masing-masing rumah disesuaikan nilai kebutuhannya.

4.3. RUMAH JADITERANG, PENGANGGURAN PUN BERKURANG

Program Padat Karya Tunai (PKT) menjadi andalan Kementerian PUPR dalam pelaksanaan infrastruktur dasar. Keterlibatan masyarakat dalam pembangunan infrastruktur dasar sektor perumahan dilakukan melalui Program BPS. Pada Tahun 2022 misalnya, jumlah tenaga kerja yang dilibatkan mencapai 379.797 orang yang terdiri dari 372.344 tukang dan 7.453 tenaga pendamping masyarakat.

PKT Program BPS, merupakan bentuk dari perhatian pemerintah kepada masyarakat yang membutuhkan rumah, sekaligus mengurangi angka pengangguran di daerah-daerah. Selain mempercepat proses pembangunan rumah, PKT juga membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat serta meningkatkan daya beli masyarakat di daerah.

Mengacu pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, Program BPS merupakan dukungan dana dari pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk peningkatan kualitas rumah swadaya berasaskan kegotong-royongan. Dalam hal ini pemerintah mengalokasikan bantuan dan layanan rumah swadaya untuk menggerakkan dan meningkatkan keswadayaan dalam pemenuhan rumah layak huni dan lingkungannya.

Surat Keputusan Menteri PUPR Nomor 115/KPTS/M/2022 tentang Besaran Nilai dan Lokasi BPS Tahun Anggaran 2022, menetapkan besaran nilai BPS terbagi menjadi tiga. Pertama, lokasi regular di luar Papua dan Papua Barat senilai Rp20 juta. Dengan alokasi untuk pembelian bahan bangunan sebesar Rp17,5 juta dan Rp2,5 juta untuk upah pekerja.

Kedua, untuk lokasi khusus kawasan datar di perkotaan dan pedesaan Provinsi Papua dan Papua Barat, nilainya sebesar Rp23,5 juta. Dengan alokasi pembelian bahan bangunan sebesar Rp18,5 juta dan Rp5 juta untuk upah pekerja. Ketiga, untuk lokasi penyaluran BPS khusus kawasan pulau-pulau kecil, daerah terpencil dan pegunungan di Provinsi Papua dan Papua Barat senilai Rp40 juta. Dengan rincian Rp35 juta untuk pembelian bahan bangunan, serta Rp5 juta untuk upah pekerja.

4.4. BUKAN SEKEDAR JADI PENONTON

Program Sarana Hunian Pariwisata (Sarhunta), diluncurkan Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, seiring dengan pelaksanaan program Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Tahun 2020. Ada 10 KSPN atau acapkali disebut "Bali Baru", yang menjadi prioritas, yakni Danau Toba (Sumatera Utara), Bromo-Tengger-Semeru (Jawa Timur), Borobudur (Jawa Tengah), Wakatobi (Sulawesi Tenggara), Lombok (Nusa Tenggara Barat), Tanjung Kelayang (Bangka-Belitung), Labuan Bajo (Nusa Tenggara Timur), Morotai (Maluku Utara), Manado-Likupang-Bitung (Sulawesi Utara), dan Raja Ampat (Papua Barat). Dari 10 KSPN Prioritas, Pemerintah memilih lima yang menjadi KSPN Super Prioritas yakni Danau Toba, Borobudur, Manado-Likupang-Bitung, Mandalika, dan Labuan Bajo.

Infografis 29. Program SARHUNTA di 10 KSPN 2020-2024



Program Sarhunta, dimaksudkan sebagai upaya meningkatkan keswadayaan masyarakat untuk mewujudkan rumah layak huni dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di destinasi pariwisata prioritas. Selain meningkatkan kualitas hunian, juga untuk mengoptimalkan fungsi hunian dan membentuk konektivitas antarbangunan serta penataan lingkungan.

Mewujudkan hal itu, Ditjen Perumahan telah menetapkan Petunjuk Pelaksanaan tentang kegiatan Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya untuk Pondok Wisata (*Homestay*) dan Usaha Pariwisata Lainnya Dalam Mendukung KSPN. Kriteria yang menjadi lokasi KSPN adalah adanya kemudahan akses, ketersediaan daya tarik wisata, ketersediaan aminitas, dan kesesuaian ruang zonasi.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang RPJM Nasional Tahun 2020-2024, setidaknya ada lima lokasi KSPN yang kini menjadi lokasi Program Sarhunta. Lima lokasi itu

adalah Danau Toba di Sumatra Utara yang dilakukan pembangunan sebanyak 1.811 unit rumah, Borobudur di Jawa Tengah sebanyak 732 unit rumah, Mandalika di NTB 910 unit rumah, Labuan Bajo di NTT 660 unit dan Likupang di Sulawesi Utara 463 unit rumah. Total rumah yang ditingkatkan kualitasnya untuk mendukung KSPN sebanyak 4.576 unit rumah. Total anggaran disalurkan untuk kegiatan ini adalah Rp374,03 miliar.

Selain membangun infrastruktur di 5 Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP) yakni Danau Toba, Borobudur, Mandalika, Labuan Bajo dan Manado—Likupang, Kementerian PUPR juga melanjutkan pembangunan pada 5 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) unggulan prioritas lainnya yang juga ditetapkan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016. Kawasan itu seperti Morotai di Maluku Utara, Tanjung Kelayang di Bangka Belitung, Raja Ampat di Papua Barat, Wakatobi di Sulawesi Tenggara, Bromo-Tengger-Semeru di Jawa Timur.



Pada 2021, Kementerian PUPR menyelesaikan program peningkatan kualitas rumah swadaya di KSPN Morotai, Tanjung Kelayang, Raja Ampat, Wakatobi, dan Bromo-Tengger-Semeru sebanyak 900 unit dengan alokasi anggaran Rp46,05 miliar.

Desain renovasi rumah warga menjadi Sarhunta dimodifikasi lebih modern, tetapi tidak meninggalkan kearifan lokal sebagai upaya menarik minat wisatawan domestik maupun mancanegara untuk menginap.

Untuk Sarhunta di KSPN Morotai salah satunya dibangun di permukiman warga di Desa Galo Galo, Kecamatan Morotai Selatan, yang telah menobatkan dirinya sebagai Desa Wisata Mandiri. Pembangunan Sarhunta KSPN Morotai sebanyak 170 unit dengan anggaran Rp7,25 miliar.

Selanjutnya terdapat pembangunan Sarhunta KSPN Tanjung Kelayang sebanyak 90 unit dengan anggaran Rp4,45 miliar, KSPN Raja Ampat sebanyak 90 unit dengan anggaran Rp6 miliar, KSPN Wakatobi 120 unit dengan anggaran Rp5,5 miliar dan KSPN Bromo-Tengger-Semeru sebanyak 430 unit dengan anggaran Rp22,85 miliar.

Adapun jenis kegiatan yang dilaksanakan, merujuk data Direktorat Rumah Swadaya Ditjen Perumahan, berupa peningkatan kualitas rumah dengan tetap memperhatikan budaya serta kearifan lokal dan terdiri dari dua jenis, yakni perbaikan rumah tanpa fungsi usaha dengan bantuan sebesar Rp35 juta dan perbaikan serta pengembangan rumah senilai Rp115 juta.



Peningkatan kualitas Rumah Swadaya untuk mendukung kawasan strategi pariwisata nasional Bromo-Tengger-Semeru

“

Program Sarhunta, dimaksudkan sebagai upaya meningkatkan keswadayaan masyarakat untuk mewujudkan rumah layak huni dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di destinasi pariwisata prioritas. Selain meningkatkan kualitas hunian, juga untuk mengoptimalkan fungsi hunian dan membentuk konektivitas antarbangunan serta penataan lingkungan.



Selanjutnya, untuk membentuk kontinuitas atau kesinambungan ruang publik KSPN juga dilaksanakan penataan lingkungan berupa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan berupa jalan lingkungan dan drainase serta penerangan jalan lingkungan. Adapun fasilitas pendukung

lain yang disiapkan berupa penunjuk arah, fasad bangunan dan elemen lansekap. Dengan demikian, maka masyarakat dapat memanfaatkan hunian yang telah ditingkatkan kualitasnya untuk usaha *homestay*, *workshop*, toko, kuliner maupun usaha atau jasa lainnya.



Rumah Sarhunta yang selesai dikerjakan di KSPN Mandalika yang berada di Gili Tarawangan, NTB



Suripta, penerima bantuan Sarhunta di KSPN Borobudur, mengatakan, dirinya sangat berterima kasih atas bantuan dari Kementerian PUPR karena kini rumahnya bisa menjadi homestay bagi para wisatawan. Dengan demikian, wisatawan tidak perlu jauh-jauh mencari penginapan karena sudah ada *homestay* di sekitar Borobudur yang layak huni dan memiliki fasilitas penginapan yang baik.

Hal Senada disampaikan Lamun, penerima Program Sarhunta di Desa Sukadana di KSPN Mandalika. "Jika sebelumnya kami hanya menjadi penonton dan penggerak wisata di kawasan ini, kali ini kami bisa ikut partisipasi langsung sekaligus belajar struktur fondasi bangunan yang baik serta terlibat dalam pengerjaan langsung rumah," kata Lamun kepada tim komunikasi Ditjen Perumahan, awal November 2020.

Bantuan *homestay* dan perbaikan toko, juga dinikmati Epriyono, warga Dusun Gerupuk, Desa Sengkol KSPN Mandalika. Sebelumnya, toko yang juga menjadi rumah tinggal keluarganya, hanya terdiri dari satu ruang untuk jualan dan satu ruang untuk kamar tidur. Kini toko tersebut telah diperbaiki serta dibuatkan kamar untuk *homestay* para wisatawan yang datang berkunjung.

4.5. INOVASI LAYANAN RUMAH SWADAYA

Berswadaya membangun rumah, sejatinya tidak semudah membalik tangan. Butuh waktu juga keseriusan dari semua pihak. Pemerintah, melalui Kementerian PUPR pun tidak bisa melakukannya sendiri, selain karena keterbatasan anggaran juga cakupan kerja yang luas.

Merujuk kendala semacam itu, Ditjen Perumahan Kementerian PUPR mengajak semua pihak untuk berkolaborasi. Kementerian PUPR juga membuka fasilitas layanan bidang perumahan yang disebut Klinik Rumah Swadaya (KRS). Melalui program ini, Kementerian PUPR memberikan fasilitas layanan dengan cara melakukan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan maupun perbaikan rumah swadaya.

Inovasi program Klinik Rumah Swadaya tersebut bertujuan sebagai upaya pendampingan masyarakat dalam meningkatkan keswadayaan dalam pemenuhan rumah layak huni secara mandiri. Selain itu KRS menjadi ruang edukasi kepada masyarakat umum terkait kualitas rumah layak huni sesuai *Sustainable Development Goals* (SDGs), yang mencakup ketahanan dan keselamatan bangunan, akses sanitasi, akses air minum, dan kecukupan luas ruang.

Ruang lingkup layanan KRS meliputi jasa informasi, konsultasi, dan bantuan teknis bidang perumahan dan fasilitasi dengan menghubungkan akses masyarakat untuk mewujudkan rumah layak huni secara swadaya. Layanan KRS ini dapat diakses secara daring melalui situs www.krs.perumahan.go.id dan secara luring di Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) yang melaksanakan layanan KRS.

Program KRS pertama kali diinisiasi pada tahun 2021 dengan perancangan mekanisme layanan dan pembentukan sistem layanan secara

online. Kegiatan layanan KRS sendiri diluncurkan pada tahun 2022 di empat BP2P, yakni BP2P Sumatera III, BP2P Kalimantan I, BP2P Jawa II, BP2P Jawa III, serta satu Satuan Kerja Penyediaan Provinsi Bali. Sepanjang tahun 2022, capaian layanan KRS secara nasional mencapai 1.806 dari target sebesar 1.250 layanan. Jumlah ini dicapai dengan menetapkan target sebanyak 250 layanan per balai/satker.

Pada tahun 2023, dilakukan pengembangan dan perluasan cakupan layanan KRS menjadi 10 BP2P, yaitu; BP2P Sumatera II, BP2P Sumatera III, BP2P Kalimantan I, BP2P Kalimantan II, BP2P Jawa I, BP2P Jawa II, BP2P Jawa III, BP2P Jawa IV, BP2P Nusa Tenggara I, dan BP2P Sulawesi III. Di tahun 2023 itu juga dilakukan peningkatan target sebesar 500 layanan per balai, sehingga total target nasional

Infografis 30. Layanan Melalui Situs KRS



Infografis 31. Layanan di Lokasi Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P)





Sosialisasi Layanan KRS dan Rumah Layak Huni melalui siaran radio

sebanyak 50.000 layanan. Direncanakan pada tahun 2024 layanan KRS akan dilaksanakan di 19 lokasi BP2P di seluruh Indonesia.

Dalam perjalanan program KRS, masing-masing BP2P juga melakukan inovasi serta strategi dalam pemenuhan target layanan, antara lain melalui kerjasama dengan mitra perguruan tinggi, perbankan, pemerintah daerah, maupun asosiasi keprofesian. Beberapa kegiatan kemitraan yang telah terealisasi dalam layanan KRS adalah pelibatan mahasiswa magang kampus merdeka dalam pendampingan masyarakat dan layanan konsultasi, penyusunan bank desain prototipe rumah sederhana, hingga dibukanya layanan KRS di Mal Pelayanan Publik di kabupaten/kota. ■





B A B

5

**RUMAH UMUM
& KOMERSIAL
KOLABORASI
MEWUJUDKAN
HUNIAN
LAYAK, DAN
TERJANGKAU
UNTUK SEMUA**



Pengembang mendukung program pemerintah khususnya rumah bersubsidi



“

Program PSU merupakan bentuk nyata keseriusan pemerintah untuk mewujudkan cita-cita terpenuhinya kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama rumah terjangkau, layak huni dan berkualitas bagi MBR. Pengembang yang menerima bantuan PSU juga harus berkomitmen untuk mendukung program pemerintah khususnya rumah bersubsidi. Selain itu, kualitas rumah dan lingkungan serta fasilitas pendukungnya juga harus dijaga sebaik mungkin

— Menteri PUPR Basuki Hadimuljono —



Prasarana, sarana dan utilitas (PSU). Bagi suatu perumahan dan kawasan permukiman, terdapat kelengkapan fisik berupa PSU yang harus dipenuhi. Tanpa ada kelengkapan fisik tersebut, suatu perumahan bisa diibaratkan “sayur tanpa garam”. Bukan tidak bisa dimanfaatkan, namun menjadi kurang layak huni dan cenderung tidak aman.

Komponen PSU yang dimaksud, diantaranya adalah jalan lingkungan, drainase, penyediaan jaringan air bersih dan tempat pembuangan sampah. Dengan ketersediaan PSU yang memadai, akan menempatkan perumahan tersebut masuk kategori perumahan yang sejalan dengan amanat Pasal 3 UU 1/2011, yakni; sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Tentu juga menjadi perumahan yang menjadi pilihan warga untuk tinggal.

Merujuk Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, termuat definisi akan sarana, yaitu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi fasilitas: Kesehatan; pendidikan; perbelanjaan dan niaga; rumah peribadatan; rekreasi/budaya; olahraga dan ruang terbuka hijau (RTH); taman bermain; Pemerintah dan Pelayanan Umum serta Pemakaman umum.

Sedangkan Prasarana lingkungan meliputi jalan; saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan. Sedangkan tersedianya utilitas umum, paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Termasuk juga, jaringan gas; kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut dikenal dengan istilah

fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum).

Sekalipun PSU sebagai hal dasar dan penting, toh tidak semua perumahan umum, acap melalaikan ketersediaannya. Kalaupun tersedia, terutama di perumahan kalangan bawah, tidak memenuhi standar. Alasannya, penyediaan PSU yang memadai, akan menambah komponen biaya. Ujungnya akan mengerek harga hunian, sehingga menyulitkan MBR mengaksesnya.

Untuk kelompok perumahan umum semacam itulah, Pemerintah turun tangan. Pemerintah ikut campur tangan dengan cara memberikan bantuan pembangunan PSU. PSU sebagai stimulan bagi pelaku pembangunan rumah, demikian kata Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, untuk membangun rumah MBR dalam rangka pencapaian target Program Sejuta Rumah. Program ini merupakan bentuk nyata keseriusan pemerintah untuk mewujudkan cita-cita terpenuhinya kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama rumah terjangkau layak huni dan berkualitas bagi MBR.

Program PSU merupakan *core business* Direktorat Rumah Umum dan Komersial (RUK), Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR, dan dilaksanakan sejak tahun 2015. Sejak itu, anggaran bantuan PSU, terus meningkat tiap tahun. Tujuannya adalah untuk meningkatkan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga kawasan perumahan yang memiliki infrastruktur yang baik. Ujungnya para MBR bisa tinggal di perumahan layak huni yang dilengkapi dengan PSU memadai.

Direktorat Rumah Umum dan Komersial dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05/PRT/M/2015. Selanjutnya, diperbaharui melalui Peraturan Menteri Nomor PUPR 03/PRT/M/2019 dan direvisi lagi lewat Permen PUPR Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan. Ke-

Infografis 32. Bentuk Bantuan PSU Berdasarkan Penerima Bantuan PERMEN PUPR NO. 7 TAHUN 2022



mudian direvisi melalui Permen PUPR Nomor 13 Tahun 2020. Perbaikan itu dilakukan sebagai wujud dari komitmen Kementerian PUPR menyediakan hunian yang berkualitas, terjangkau serta nyaman khususnya bagi MBR.

Ada tiga landasan filosofi penyaluran PSU yakni untuk memberi stimulus bagi pelaku pembangunan rumah MBR, untuk mendorong capaian target Program Sejuta Rumah (PSR) khususnya melalui peran

pelaku pembangunan, dan memberikan manfaat bagi MBR untuk memperoleh rumah layak huni dan terjangkau dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret di lingkungan perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.

Berdasarkan Surat Edaran DJP Nomor 4/SE/Dr/2023 pemberian bantuan pembangunan PSU dibedakan berdasarkan jenis perumahan yang diusulkan, yaitu:



1. Perumahan Skala Besar, yang terdiri lebih dari satu perumahan. Bantuan PSU berupa:
 - a. Jalan penghubung antar perumahan;
 - b. Jalan akses perumahan umum.
2. Perumahan Selain Skala Besar, dengan ketentuan pembangunan PSU tersebut dilaksanakan atas prakarsa dan upaya kelompok MBR, pelaku pembangunan atau BUMN. Bantuan PSU berupa:
 - a. Jalan lingkungan (beton/ paving)
 - b. Drainase
 - c. SPAM (sistem penyediaan air minum)
 - d. Prasarana dan Sarana Persampahan.

Untuk ketentuan PSU yang diusahakan atas prakarsa kelompok MBR, bantuan dapat diberikan

paling sedikit bagi 50 unit rumah. Selanjutnya, secara bertahap atau dapat diberikan lebih dari 50% dari daya tampung rumah umum yang ditetapkan melalui Keputusan Direktur Jenderal Perumahan.

Penyaluran bantuan PSU itu sendiri dilaksanakan dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan perumahan bersubsidi. Selain memberikan bantuan peningkatan jalan lingkungan, Ditjen Perumahan juga memberikan kesempatan kerja bagi masyarakat. Terlebih di saat pandemi COVID-19 tahun 2020-2022, PSU merupakan bagian penting program padat karya tunai (PKT) bidang perumahan.

Dalam proses awal, bantuan PSU untuk Rumah Umum tidak termasuk ke dalam Target RPJMN Tahun 2015- 2019. Namun demikian, dalam



PSU di Kelurahan Anak Petaj, Kecamatan Prabumulih Utara



Bantuan PSU pada Perumahan MBR dengan Penerima manfaatnya adalah Kelompok masyarakat penyapu jalan di Kota Prabumulih, tepatnya di Kelurahan Anak Petai, Kecamatan Prabumulih Utara

dokumen Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun Anggaran 2015-2019, ditetapkan target Bantuan PSU Rumah Umum sebanyak 676.950 unit.

Selain mendukung terciptanya perumahan yang layak huni, Bantuan PSU Rumah Umum pada kenyataannya membantu pemerintah kabupaten/kota dalam menangani permasalahan tingkat kemampuan daya beli MBR terhadap rumah. Bantuan PSU Rumah Umum tidak menurunkan harga jual rumah, namun menjaga harga rumah tetap dapat terjangkau oleh MBR. Hal ini dikarenakan kriteria harga jual rumah yang dapat dibantu merujuk kepada ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas

Lantai, Dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tetap Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

Merujuk laporan Kinerja Ditjen Perumahan Kementerian PUPR Tahun 2019, capaian PSU untuk periode tahun 2015-2019 tercatat total sebanyak 119.612 unit PSU oleh pengembang perumahan. Rinciannya, tahun 2015 sebanyak 29.956 unit, 2016 sebanyak 26.884 unit, 2017 sebanyak 17.218 unit, 2018 sebanyak 30.406 unit dan 2019 sebanyak 15.148 unit. (tabel: Capaian PSU 2015-2019).

Sedangkan pada periode 2020-2024, dalam rangka meningkatkan jumlah hunian layak dari semula 56,51 persen menjadi 70 persen, maka



Pembangunan PSU Jalan penghubung skala besar pada perumahan kota Jambi

target penyaluran stimulan PSU bagi rumah MBR ditingkatkan menjadi 262.325 unit.

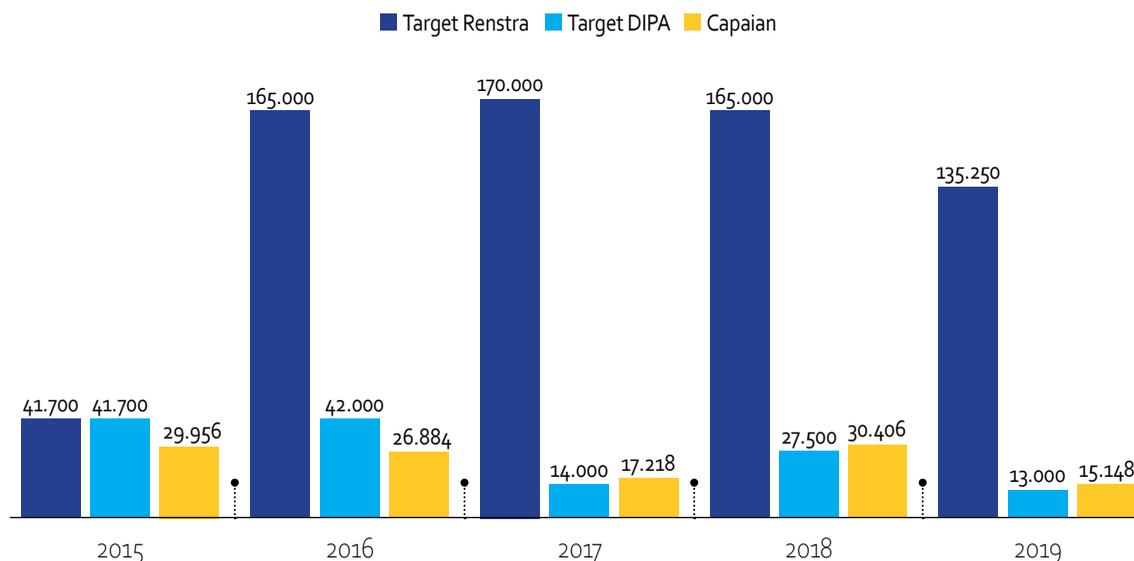
Pada periode 2015-2018 sebesar 45,7% dari bantuan PSU rumah umum terkonsentrasi di 5 provinsi dari 31 provinsi penerima bantuan. Yakni; Jawa Barat (14,6%), Kalimantan Selatan (12,9%), Sulawesi Selatan (9,9%), dan Banten (8,3%). Total ada 75 pemerintah kabupaten/kota yang bekerja sama dalam program Bantuan PSU bagi MBR ini.

Salah satu contoh warga yang telah menikmati bantuan PSU ini adalah Kelompok Masyarakat Penyapu Jalan di Kota Prabumulih, tepatnya di Kelurahan Anak Petai, Kecamatan Prabumulih Utara. Pemerintah telah menetapkan lokasi tersebut adalah perumahan MBR dengan penerima manfaat adalah kelompok masyarakat penyapu jalan. Jenis

bantuan PSU yang diberikan adalah jalan lingkungan perumahan sejumlah 50 unit rumah berupa jalan beton sepanjang 152 meter pada 2022. Selanjutnya, bantuan PSU kembali diberikan bagi 90 unit rumah dengan panjang jalan 874 meter dan lebar 4 meter pada 2023.

Melaksanakan amanat Permen PUPR 7/2022 bahwa bantuan PSU jalan akses dan jalan penghubung juga dapat diberikan kepada pemerintah daerah. Salah satu wujud nyatanya adalah pembangunan PSU pada perumahan skala besar Kota Jambi dengan panjang jalan 625 m dan lebar 5 m dengan kualitas beton K-350 untuk bantuan sebanyak 3.374 unit rumah.

Infografis 33. Kenaikan Jumlah PSU



sumber: Lakip Direktorat Rumah Umum dan Komersial, 2019

5.1. MENYAMBUT HARI BARU DENGAN PSU BERMUTU

Selamat tinggal jalan becek! Begitulah kira-kira ucapan syukur warga perumahan bersubsidi prasarana, sarana dan utilitas (PSU) dari Direktorat Rumah Umum dan Komersial, Kementerian PUPR. Sebagai stimulan infrastruktur perumahan, PSU yang dikururkan sejak 2015, telah mengalir ke ratusan ribu unit rumah bersubsidi, dratusan lokasi perumahan dari Sabang (Aceh) hingga Merauke (Papua). Jejak keberadaan PSU telah dirasakan dan dinikmati, antara lain oleh warga Perumahan Griya Anday di Kota Manokwari, Distrik Manokwari Barat, Papua Barat.

Pada 2021 pengembang perumahan Perumahan Griya Anday itu mendapatkan bantuan akses jalan lingkungan atau jalan beton sepanjang 175 meter dengan lebar 4 meter untuk 50 unit rumah

bersubsidi. Total anggaran pembangunan PSU tersebut sebesar Rp311,2 juta.

Hansarius, warga Perumahan Griya Anday mengaku senang bisa merasakan hasil pembangunan PSU dari Kementerian PUPR. "Dulu jalan di perumahan kami kalau hujan turun selalu becek dan membuat kami sulit untuk bepergian. Tapi sejak ada bantuan PSU, jalan lingkungan tempat tinggal kami sudah bagus dan di beton dengan kualitas yang baik," jelas Hansarius.

Lain lagi pengalaman dari pengembang perumahan Pesona Bukit Bintang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Menurut Wedha Wardhana, bantuan PSU di tempatnya berupa jalan lingkungan perumahan yang menggunakan *paving block* yang mampu menyerap limpasan air.

Selain warga, manfaat besar bantuan PSU telah dirasakan pengembang perumahan bersubsidi.



Pembangunan PSU Rumah Umum di Kabupaten Padang Pariaman

Adalah Joni Ahmad, Direktur PT. Mulia Realty Batingo, Pengembang Perumahan Bersubsidi *Fantasy Residence* di Kota Batam yang menyatakan bantuan PSU dari Kementerian PUPR sangat membantu pengembang untuk membangun rumah untuk masyarakat. "Masyarakat pasti lebih memilih rumah bersubsidi yang jalan lingkungannya rapi. Apalagi di Kota Batam, masih banyak masyarakat yang mencari rumah bersubsidi untuk tempat tinggalnya," kata Joni.

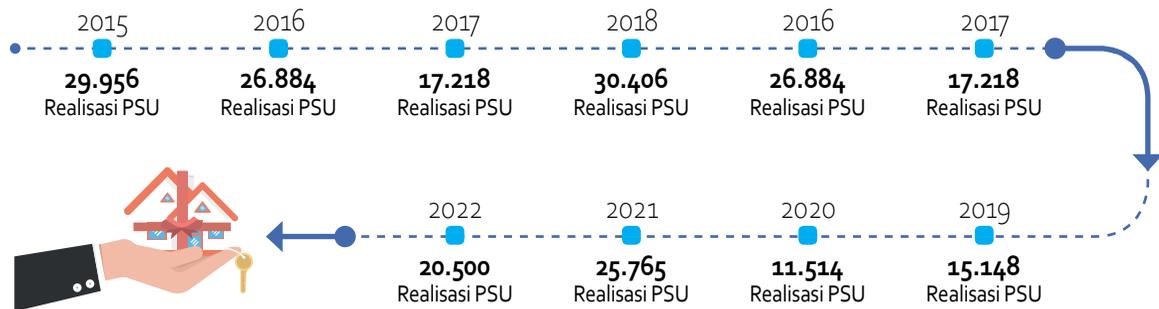
Adapun PSU perumahan yang telah dibangun perlu dijamin keberlanjutan pengelolaannya. Untuk itu, maka dilakukan penyerahan aset Bantuan PSU kepada pemerintah daerah setempat. Hal tersebut sesuai ketentuan dalam Permen PUPR 7/2022 yang merupakan Permen PUPR Nomor: 03/PRT/M/2018 tentang tentang Bantuan PSU untuk Perumahan Umum, dan diperbarui lagi dengan Permen PUPR

“

Dulu jalan di perumahan kami kalau hujan turun selalu becek dan membuat kami sulit untuk bepergian. Tapi sejak ada bantuan PSU, jalan lingkungan tempat tinggal kami sudah bagus dan dibeton dengan kualitas yang baik," jelas Hansarius, warga Perumahan Griya Anday, Manokwari, Papua



Infografis 34. Realisasi Bantuan PSU dari Tahun 2015 sampai 2022



sumber: LAKIP Dit Rumah Umum dan Komersial Ditjen Perumahan Kementerian PUPR

7/2022. Diperbaharui lagi dengan Permen PUPR 7/2022. Disebutkan di sana, bahwa Penggunaan Barang yang menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk pembangunan Bantuan PSU wajib melakukan pengalihan PSU kepada Pemerintah Daerah atau instansi penerima bantuan melalui Hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemda sepenuhnya menjadi tanggung jawab yang bersangkutan. Namun Pemda dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan PSU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Manakala opsi tersebut yang dipilih, maka pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, selaku pengelola memiliki tanggung jawab atas pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU. Itu artinya, pembiayaan yang timbul sepenuhnya bersumber dari dana pengelola.

5.2. BERGERAK CEPAT DENGAN E-KATALOG

Teknologi Informasi (IT) yang terus berkembang dan kian dibutuhkan, mendorong Direktorat Rumah Umum dan Komersial Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR ikut memanfaatkannya. Katalog elektronik sektoral (e-katalog) pun jadi pilihan.

Hal tersebut juga sesuai dengan Instruksi Presiden I Tahun 2015 tentang Percepatan Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dalam Diktum keempat yakni Melakukan percepatan pengembangan sistem untuk *e-procurement* dan penetapan *e-purchasing* yang berbasis *e-catalogue*. Adapun tahapan pelaksanaan Katalog Elektronik Sektoral Kementerian PUPR khususnya sub bidang pekerjaan bantuan PSU untuk perumahan umum juga sesuai dengan Peraturan LKPP Nomor 9 Tahun 2021.

Melalui pemanfaatan e-katalog, sejumlah manfaat bisa diperoleh, yakni lebih cepat dalam pengadaan barang dan jasa, lebih mudah dalam pengadaan barang dan jasa, dan lebih transparan dan tercatat secara elektronik. Dengan segala kemudahan yang ada, diharapkan akan memacu Program Sejuta Rumah

sekaligus menyediakan hunian layak dan terjangkau untuk masyarakat Indonesia.

E-katalog sendiri merupakan aplikasi belanja online yang dikembangkan oleh Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP). Merujuk Peraturan LKPP Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Katalog Elektronik menyebutkan bahwa: E-katalog adalah sistem informasi yang memuat berbagai informasi berupa daftar, jenis, spesifikasi teknis, Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN), produk dalam negeri, produk Standar Nasional Indonesia (SNI) dan informasi lainnya dari berbagai penyedia barang/jasa.

Sebagai ujung tombak dalam sistem pengadaan Pemerintah, e katalog bertujuan untuk mendorong organisasi Pemerintah baik di pusat mau-

pun daerah terkait pengadaan barang dan jasa. E-katalog terdiri dari katalog elektronik nasional, katalog elektronik sektoral dan katalog elektronik lokal yang meliputi barang dan jasa lainnya.

E-katalog ini berlaku sejak 2022, ini dimanfaatkan untuk mempermudah penyaluran pembangunan perumahan, khususnya dalam penyaluran bantuan PSU bagi pengembang perumahan bersubsidi. Dengan e-katalog, informasi teknis dapat diketahui dengan mudah. "Ke depan proses penyaluran bantuan PSU akan menggunakan e-katalog sebagai alternatif pengadaan, sehingga proses pengadaan jasa konstruksi PSU dapat berjalan lebih cepat Penggunaan e-katalog ini merupakan pionir dan sejarah pertama pengadaan jasa konstruksi di Ditjen Perumahan Kementerian PUPR. Kami menyiapkan



Menteri PUPR menandatangani beberapa prasasti hasil pembangunan infrastruktur PUPR di Banten

Infografis 35. Sebaran e-Purchasing Bantuan Pembangunan PSU Menggunakan Katalog Elektronik Sektorial PUPR TA 2022



Sumber: Direktorat RUK

katalog elektronik sektorial atau e-katalog untuk mempermudah pengembang untuk mendapatkan bantuan PSU,” jelas Direktur Rumah Umum dan Komersial Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, Fitrah Nur saat membuka kegiatan Rapat Koordinasi Teknis Kegiatan Rumah Umum dan Komersial Tahun Anggaran 2022 Wilayah I (Pulau Sumatera dan Kalimantan) di Padang, Sumatera Barat, Rabu (7/9/2022).

Pemanfaatan e-katalog bantuan PSU merupakan salah satu upaya Kementerian PUPR untuk mendorong dan mempermudah pengembang perumahan khususnya rumah bersubsidi mengakses bantuan PSU. Pengembang atau penyedia jasa konstruksi dapat mengakses melalui Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) e-katalog untuk mendaftarkan diri sebagai penyedia untuk dapat dipilih oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) atau pejabat pengadaan sebagai pelaksana pembangunan bantuan PSU.

Provinsi Kepulauan Riau pada 2022 menjadi pelopor dalam pengadaan jasa konstruksi bantuan PSU. Mereka juga sudah bisa menggelar pengadaan jasa konstruksi dengan metode pemilihan *e-purchasing* berbasis e-katalog.

Sebelum menggunakan e-katalog, Kementerian PUPR menggunakan metode pengadaan pe-

MANFAAT SMM ISO 9001: 2015 DALAM PSU

- meningkatkan kualitas PSU
- meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan PSU
- meningkatkan kepuasan pelanggan
- mengurangi dampak risiko
- meningkatkan kredibilitas organisasi



PENERAPAN ISO 9001:2015 DALAM PSU

Pembangunan jalan

ISO 9001:2015 memastikan bahwa jalan yang dibangun memenuhi persyaratan mutu yang ditetapkan, seperti kekuatan, ketahanan, keselamatan dan menjamin kelestarian lingkungan.

Pengelolaan air bersih

ISO 9001:2015 memiliki standar dan pedoman yang memastikan bahwa air bersih yang didistribusikan kepada pelanggan memenuhi persyaratan mutu yang ditetapkan, seperti kualitas, kuantitas, dan kontinuitas.

Pengelolaan limbah

Organisasi yang mengelola limbah dapat menerapkan ISO 9001:2015 untuk memastikan bahwa limbah dikelola dengan aman dan ramah lingkungan.

Ruang lingkup penyelenggaraan SMM SNI ISO 9001:2015 dalam kegiatan Bantuan PSU, dilaksanakan pada kegiatan Penetapan Lokasi Batuan PSU yang dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Umum dan Komersial melalui Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dalam tugas verifikasi lokasi bantuan.

nunjukkan langsung ke pengembang. Namun hal tersebut mengalami banyak kendala karena banyak pengembang tidak memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) pembangunan jalan maupun komponen PSU yang diajukan. Dengan adanya e-katalog ini selain mempercepat proses penyaluran bantuan juga menjadi solusi atas kendala syarat SBU yang dialami para pengembang perumahan.

Beberapa syarat pengusulan PSU yang harus dilengkapi oleh pengembang perumahan antara lain membangun rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), daya tampung perumahan bersubsidi minimal 100 unit rumah dan telah terbangun minimal 50 persen di lapangan, lahan sesuai tata ruang pemerintah daerah setempat, dan mengajukan surat permohonan dan pernyataan dari pengembang.

Penggunaan e-katalog saat ini telah berjalan lancar. Data Direktorat Rumah Umum dan Komersial menunjukkan sebaran *e-Purchasing* Bantuan Pembangunan PSU pada 2023 berada di setidaknya

20 provinsi dengan total unit sebesar 15.844 unit.

5.3. BERTINDAK TEPAT DENGAN ISO 9001:2015

“Semoga mutu pelayanan kami tetap terjaga dan semakin profesional melayani” demikian kalimat yang tertera pada situs Balai Pengembangan Sumber Daya Manusia (BPSDM) Kementerian PUPR. Dalam hal sistem manajemen mutu, Balai Pengembangan Kompetensi (Bapekom) PUPR Wilayah V Yogyakarta, salah satu unit pelaksana teknis (UPT) BPSDM itu, telah memenuhi persyaratan internasional dan meraih sertifikasi ISO 9001:2015 yang diterbitkan lembaga sertifikasi *British Standard Institutions* (BSI) seperti yang dirilis situs resmi bpsdm.pu.go.id pada 14 Maret 2023¹⁸

¹⁸ lihat <https://bpsdm.pu.go.id/webbalaiwil5/artikel/13-balai-bangkom-pupr-wilayah-v-yogyakarta-raih-sertifikat-iso-9001-2015-dalam-penerapan-sistem-manajemen-mutu>

Upaya penerapan ISO 9001:2015 dalam lingkup Kementerian PUPR bukan hal yang baru. Jauh hari sebelumnya, Kementerian PUPR telah menerapkan sistem manajemen mutu (SMM). Ini adalah perangkat kebijakan, prosedur, dan praktik yang dirancang untuk memastikan bahwa organisasi berjalan memenuhi kebutuhan dan harapan penggunanya.

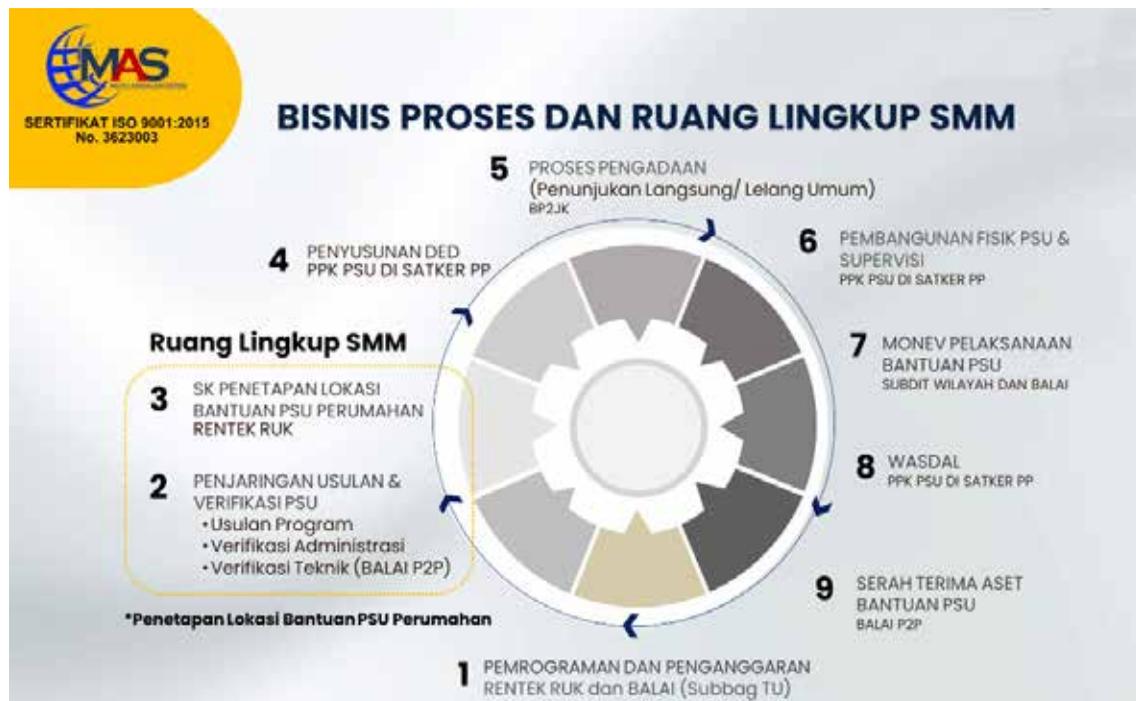
Penerapan SMM di Kementerian PUPR dimulai pada 2009, dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 04/PRT/M/2009 tentang Sistem Manajemen Mutu. Peraturan ini mengadopsi standar ISO 9001:2008, yang merupakan standar internasional untuk sistem manajemen mutu.

Penerapan SMM bertujuan untuk meningkatkan kualitas, efisiensi, dan efektivitas penyelenggaraan pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Hal ini dapat berdampak positif pada kepuasan pelanggan,

penurunan risiko, dan peningkatan kredibilitas organisasi Kementerian PUPR. Penerapan SMM yang telah mendapatkan sertifikat ISO 9001:2015 dilakukan secara bertahap, dimulai dari unit kerja yang memiliki risiko tinggi, seperti di Ditjen Cipta Karya dan Ditjen Perumahan. Keberhasilan penerapan manajemen mutu ini bergantung pada komitmen seluruh pelaksana di pusat maupun di daerah terutama di Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (Balai P2P), di dukung para pemangku kepentingan perumahan nasional.

Direktorat Rumah Umum dan Komersial juga menerapkan SMM yang menjadi bagian dari ISO 9001: 2015 dalam proses penetapan lokasi bantuan PSU perumahan. "Penerapan SMM dalam penetapan lokasi bantuan ini dilaksanakan sebagai upaya mitigasi risiko, penertiban tata kelola

Infografis 36. Bisnis Proses dan Ruang Lingkup SMM





administrasi, dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan menjamin kualitas hasil pembangunan PSU,” ujar Iwan Suprijanto, Direktur Jenderal (Dirjen) Perumahan, Kementerian PUPR kepada pers, Senin, 12 Juni 2023.¹⁹

Penerapan SMM dalam proses penetapan lokasi Bantuan PSU Perumahan dilaksanakan secara konsisten dan penuh komitmen oleh setiap pelaksana di lingkungan Kementerian PUPR, untuk itu perlu diawasi dan diaudit secara berkala. Maka ISO 9001:2015 mensyaratkan dokumen-dokumen dalam setiap penetapan lokasi harus terekam dan tercatat dengan baik. Hal tersebut juga merupakan salah satu bentuk transparansi pelayanan publik dan penjaminan mutu pelayanan bagi pemangku kepentingan bidang perumahan di Indonesia.²⁰

Bisnis proses dan ruang lingkup SMM dilaksanakan dalam sembilan tahap, mulai dari pemrograman dan penganggaran hingga serah terima aset bantuan PSU. Ruang lingkup SMM yang terlaksana adalah untuk penjarangan usulan dan verifikasi PSU serta penetapan SK lokasi bantuan PSU perumahan.

Tak pelak lagi, SMM dengan prinsip ISO 9001:2015 diharapkan dapat menjadi wadah untuk mewujudkan prinsip kerja 7T, yaitu Tepat Waktu, Tepat Mutu, Tepat Biaya, Tepat Administrasi, Tepat Manfaat, Tanpa Temuan, dan Tanpa Pengaduan. Dengan demikian, Direktorat Rumah Umum dan Komersial berharap pelayanan kepada masyarakat bisa transparan dan hasil pembangunan PSU berkualitas.

5.4. INTEGRASI UNTUK DATA SERASI

Sibaru, Web PSR dan Simoni PSU merupakan pasukan “aparatur digital” alias aplikasi inovatif yang ada di Ditjen Perumahan Kementerian PUPR yang sangat membantu kinerja Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, khususnya kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

Fungsi aplikasi ini tak hanya berupaya meningkatkan percepatan kinerja. Tak pelak lagi, proses digitalisasi sangat diperlukan salah satunya untuk meningkatkan prinsip good corporate governance (GCG) di kalangan Kementerian PUPR.

Maklum saja, dari sisi pengawasan misalnya, berdasarkan hasil evaluasi Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) tingkat kapabilitas level *internal audit capability model* (IACM) masih belum optimal. Kapabilitas Inspektorat Jenderal Kementerian PUPR telah berada pada Level 3 dengan skor 3,53. Capaian tersebut mengalami kenaikan dibandingkan dengan hasil penilaian sebelumnya pada 2019, yaitu Level 3 dengan catatan. Meskipun demikian, perlu dilakukan upaya untuk mencapai target Level 4 IACM.

Dalam rangka pencapaian target tersebut, upaya yang perlu dilakukan, antara lain dengan melaksanakan proyek digitalisasi, mengintegrasikan basis data (*database*) manajemen risiko dengan data perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan serta melaksanakan seluruh *area of improvement* yang disarankan BPKP.²¹

Direktorat Rumah Umum dan Komersial telah melaksanakan upaya integrasi dan digitalisasi pendataan yang ada. Upaya integrasi tersebut antara lain:

1. Pendataan Program Sejuta Rumah
 - a. Pengembangan sistem pendataan PSR yang

¹⁹ lihat <https://www.antaranews.com/berita/3584820/kementerian-pupr-siap-terapkan-iso-90012015-untuk-psu-rumah-subsidi>

²⁰ lihat <https://konstruksimedia.co.id/ditjen-perumahan-kementerian-pupr-luncurkan-sistem-manajemen-mutu-iso-90012015/>

²¹ lihat Laporan Kinerja Tahun 2022, Kementerian PUPR, halaman 16

- a. dapat diisi oleh semua Pemda Kab/Kota dan BP2P secara *online* yang telah diintegrasikan dengan aplikasi e-Profil dan SIBARU;
 - b. Integrasi dengan aplikasi Sikumbang dengan BP Tapera;
 - c. Integrasi dengan aplikasi SIMBG dengan Ditjen Cipta
 - d. Integrasi data progres BSPS dengan Direktorat Swadaya
2. Pengembangan aplikasi SiMoni PSU untuk monitoring pelaksanaan Bantuan PSU
 3. Mendukung Integrasi Satu Data Perumahan yang dikordinatori oleh Dit SSPP melalui aplikasi SIBARU

Pencapaian pendataan PSR untuk 2023 yang dilaksanakan Direktorat Rumah Umum dan Komersial menunjukkan untuk kategori MBR telah mencapai 82,95% dan non MBR sebesar 17,05%. Total PSR pada 2023 telah mencapai 1.217.794 unit.

Direktorat Rumah Umum dan Komersial melaksanakan pendataan PSR ini secara rutin dan dilakukan secara kolaboratif bersama Balai dan Pemda dengan berbagai sumber data. Selain itu pada pendataan tersebut dibagi pada masing-masing program untuk mengetahui persentase penyediaan rumah dari berbagai *stakeholder* sehingga pengambilan keputusan dapat dilakukan tepat sasaran.

MANFAAT SIBARU PUPR DALAM SISTEM PENDATAAN PSR

Web program sejuta rumah (PSR) merupakan bentuk aplikasi pendataan online realisasi PSR di tahun berjalan yang dapat diinput langsung oleh masing-masing BP2P dan Pemerintah Provinsi/ Kabupaten/Kota di Indonesia.

Pendataan PSR ini juga diutamakan memanfaatkan integrasi data dari aplikasi lain yang telah ada, terkait data program perumahan, baik lintas unit kerja dan unit organisasi di internal Kementerian PUPR (data Eprofil Dit SSPP, data Bantuan Ruswa Dit Ruswa, data Sikumbang BP Tapera, data SIMBG di Cipta Karya, dan data DAK di PFID) maupun data lintas K/L lain (data BNPB, Kementerian Sosial, Kementerian Desa, Kemenhan, TNI, Polri, Baznas, Forum CSR).

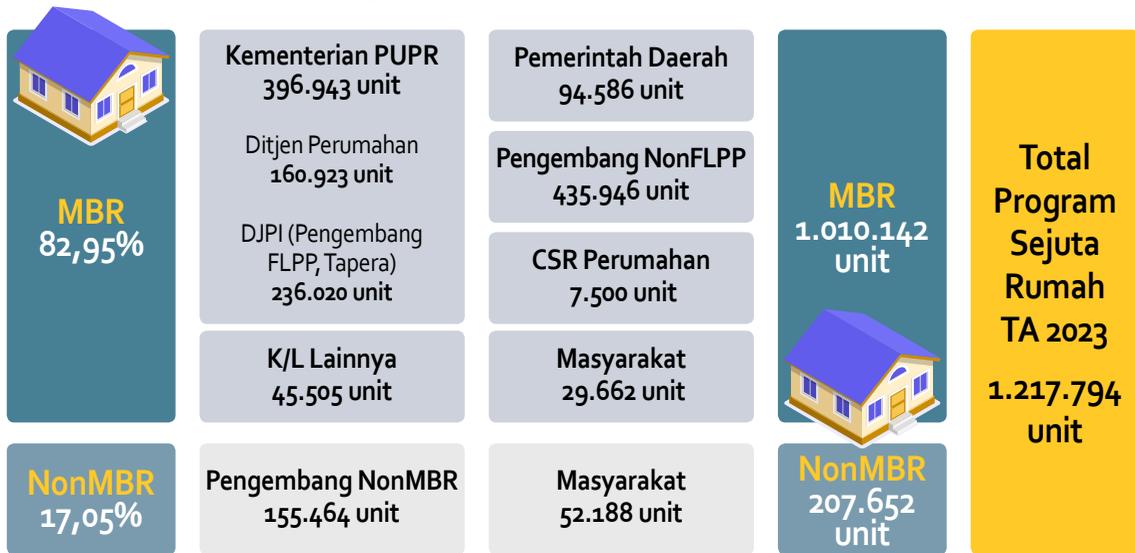
Berbagai upaya integrasi data telah dilakukan oleh Direktorat Rumah Umum dan Komersial beserta

Dit SSPP dan Pusdatin Kementerian PUPR untuk mendukung Pendataan Program Sejuta Rumah.

Selanjutnya, data ini dapat ditarik ke SIBARU dan dimanfaatkan sebagai database program sejuta rumah di tahun berjalan untuk tiap provinsi, tiap program maupun tiap kategori pelaku pembangunan.

- Meningkatkan akurasi dan kelengkapan data PSR
- Mempermudah dan mempercepat proses pendataan PSR
- Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan PSR
- Meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan PSR

Infografis 37. Capaian Pendataan PSR 2023



Infografis 38. Struktur Data Program Sejuta Rumah



5.5. SUARAMU, SEMANGAT PERBAIKANKU

Suatu perusahaan pengembang perumahan begitu semangat mengiklankan propertinya kepada konsumen. Pada *flyer* promosinya disebutkan kompleks perumahan akan diberikan fasilitas mushola, lapangan voli dan bulu tangkis. Ternyata setelah tiga tahun berbagai fasilitas itu tak kunjung terwujud. Konsumen kemudian mengirim surat protes, mengadukan pengembang asal Kabupaten Indramayu tersebut Kementerian PUPR karena terjadi cedera janji.

Hal tersebut diungkap Direktur Rumah Umum dan Komersial Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, Fitrah Nur, dalam acara Sosialisasi Peraturan Kepemilikan Hunian Untuk Orang Asing di Jakarta Selatan, Kamis (3/8/2023).²² "Banyak pengaduan ke pusat karena pengaduan ke Pemda jarang sekali direspons. Akhirnya mereka langsung ke presiden, ke pak menteri. Tapi akhirnya jatuhnya ke kami," katanya.

Hasil liputan dari media massa nasional juga tak kalah mengkhawatirkan. Mereka memasang judul lumayan seram, misalnya: "Waspada! Penipuan Jenis Baru Jual Beli Rumah"²³ atau "134 Warga Jadi Korban Penipuan Rumah Bersubsidi, 2 Pelaku Hingga Kini Masih Buron".²⁴ Itu hanya beberapa contoh, karena kasus-kasus perumahan tersebut terjadi hampir sepanjang tahun.

Lihat saja data-data pengaduan yang dihimpun Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Jumlah pengaduan secara nasional makin meningkat dari tahun ke tahun.

Selama 2022, jenis aduan masyarakat sebagian besar berasal dari konsumen, pengurus/pemilik/penghuni rumah susun sebagai pengelola rumah susun, maupun pengembang sebagai pelaku pembangunan. Adapun rekap fasilitasi pengaduan terkait rumah umum dan komersial selama 2022 sebagaimana terlampir.

Pengaduan terbanyak berasal dari Provinsi Jawa Barat (40 aduan), DKI Jakarta (29 aduan), Jawa Timur (16 aduan), dan Banten (8 aduan). Provinsi tersebut merupakan wilayah dengan pengembangan perumahan yang cukup tinggi, terutama dalam hal pembangunan rumah umum dan komersial, baik dalam bentuk tunggal dan deret maupun susun (apartemen).

Walau kerap salah alamat, pengaduan konsumen adalah suara rakyat yang harus mendapat tanggapan dengan baik dan benar. Kementerian PUPR menilai, suara pengaduan menjadi semangat perbaikan kinerja. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pengaduan Pasal 1 angka 8, dijelaskan bahwa pengaduan adalah penyampaian keluhan yang disampaikan pengadu kepada pengelola pengaduan pelayanan publik atas pelayanan pelaksana yang tidak sesuai dengan standar pelayanan, atau pengabaian kewajiban dan/atau pelanggaran larangan oleh penyelenggara.

Berdasarkan jenis pengaduan dan keluhan yang ada, sumber penyebab antara lain berasal dari iklan yang menyesatkan, status lahan belum jelas, konflik terkait dengan kontrak atau peraturan jual-beli hingga klausul yang mengalihkan tanggung jawab.

Oleh sebab itu, Kementerian PUPR melalui Direktorat Rumah Umum dan Komersial terus berupaya menangani berbagai masalah ini dan telah menetapkan tahap-tahap proses pengelolaan dan penanganan pengaduan masyarakat seperti yang tercantum di bawah ini.

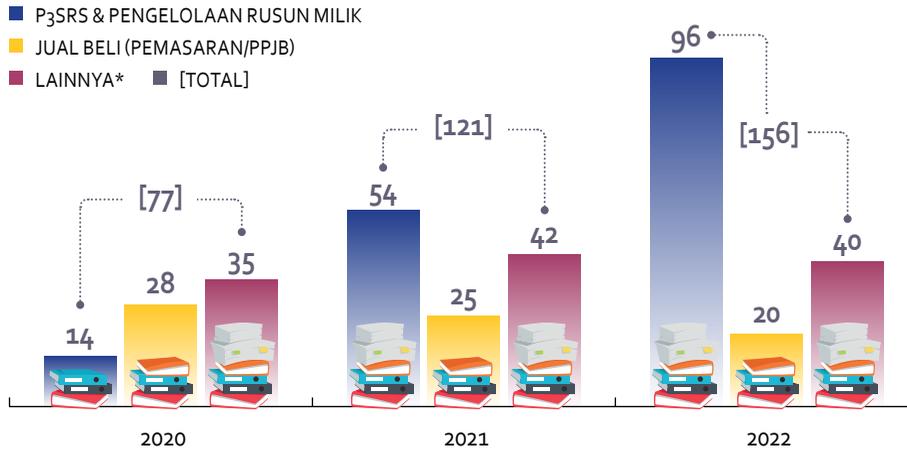
²² Lihat <https://www.tribunnews.com/bisnis/2023/08/03/tak-direspon-pemerintah-daerah-kementerian-pupr-kebanjiran-keluhan-persoalan-properti>

²³ Lihat <https://www.kompas.tv/nasional/66384/waspada-penipuan-jenis-baru-jual-beli-rumah>

²⁴ Lihat https://www.youtube.com/watch?v=sjB6_sqkEA&ab_channel=KOMPASTV



Infografis 39. Data Pengaduan Masyarakat Sektor Perumahan di PUPR

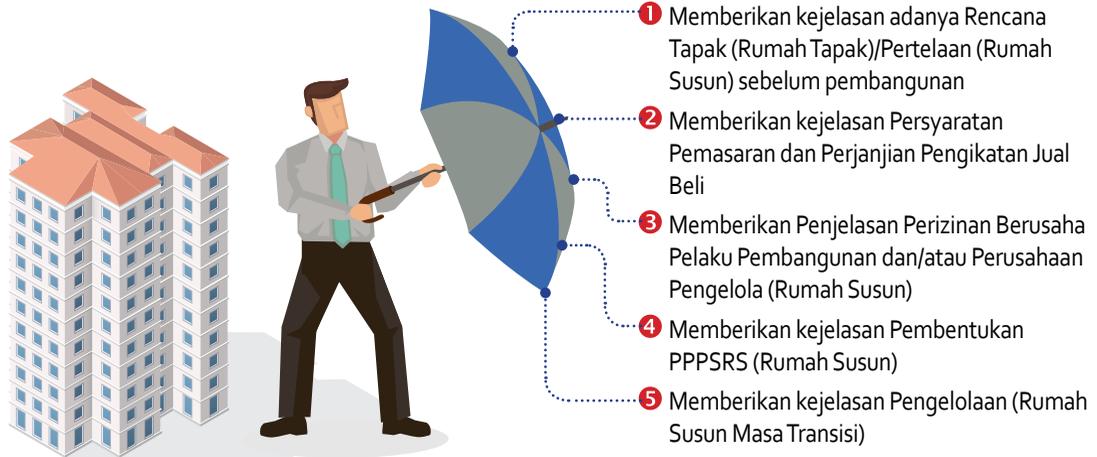


- Subdit Wilayah 1: Sumatera, Kalimantan
- Subdit Wilayah 2: Jawa, Bali, Nusa Tenggara

- Subdit Wilayah 3: Sulawesi, Maluku, Maluku Utara, Papua Barat, Papua
(* Lainnya: KPR; PSU; Lahan; Perizinan.

Sumber: Penanganan Pengaduan Masyarakat di Direktorat RUK, disampaikan oleh Tim Penyusun Substansi Program Bidang Rumah Umum dan Komersial, Tangerang Selatan, 16 Januari 2023

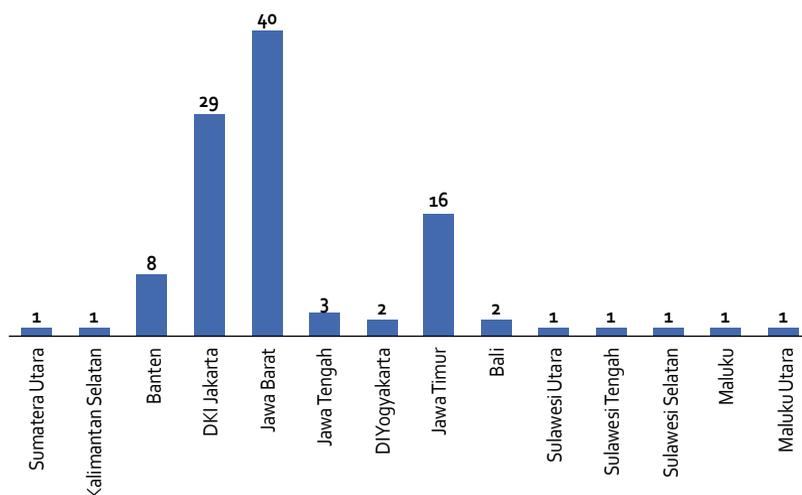
Infografis 40. Aspek Pelindungan Konsumen



Di undangkannya PP Rusun dan Perubahan PP PKP serta Permen PPPSRS bertujuan untuk memberikan kejelasan pengaturan terhadap perlindungan konsumen

sumber: Penanganan Pengaduan Masyarakat di Direktorat RUK, disampaikan oleh Tim Penyusun Substansi Program Bidang Rumah Umum dan Komersial, Tangerang Selatan, 16 Januari 2023

Infografis 41. Rekap Aduan Provinsi



sumber:
 Fasilitasi Pengaduan
 Bidang Rumah
 Umum dan
 Komersial, Direktorat
 RUK, 2022.

Selain itu, Direktorat Rumah Umum dan Komersial juga melakukan upaya pencegahan dan perlindungan terhadap konsumen perumahan. Berbagai aspek telah dirumuskan berpedoman pada kebijakan yang ada serta kejadian yang terjadi di masyarakat (lihat Aspek Perlindungan Konsumen).

Dalam hal penanganan pengaduan ini, Ditjen Perumahan tidak berhenti sampai di sini. Mereka

juga mengembangkan aplikasi khusus untuk penanganan pengaduan atau keluhan bernama Sipeka atau *Sistem Informasi Pengaduan Kinerja Aparatur Sipil Negara*. Ini adalah sebuah sistem yang digunakan untuk menampung, mengelola, dan menindaklanjuti pengaduan rakyat terhadap kinerja aparatur sipil negara di lingkungan Kementerian PUPR. Pelaksanaan Sipeka diatur dalam Peraturan

Infografis 42. Permasalahan Umum Dalam Pemasaran/PPJB



Iklan yang menyesatkan



Status tanah yang belum *Clean and Clear* (tidak jelas)



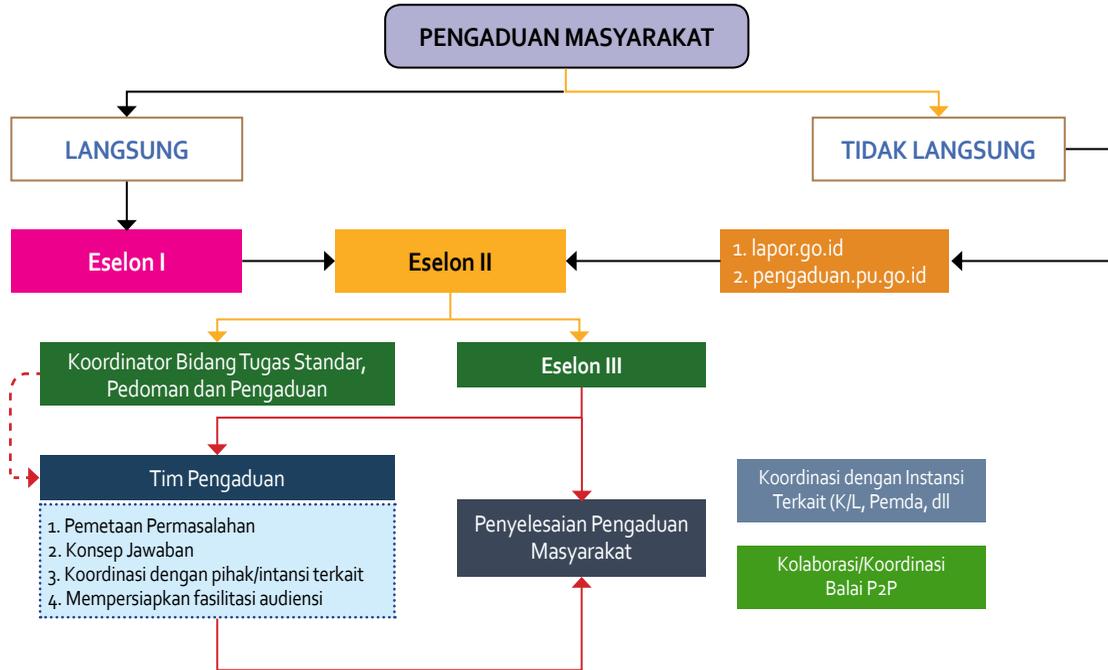
Konsumen kurang memahami isi perjanjian/kontrak jual beli rumah



Sering adanya klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab



Infografis 43. Pengelolaan Pengaduan Masyarakat (Direktorat Rumah dan Komersial) - Existing



sumber: Penanganan Pengaduan Masyarakat di Direktorat RUK, disampaikan oleh Tim Penyusun Substansi Program Bidang Rumah Umum dan Komersial, Tangerang Selatan, 16 Januari 2023

Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2023 tentang Sistem Informasi Pengaduan Kinerja Aparatur Sipil Negara di Lingkungan Kementerian PUPR.

Masyarakat dapat mengakses situs <https://bpsdm.pu.go.id/sipeka/> untuk mengadu atau menyampaikan keluhan terkait dugaan korupsi, kolusi, dan nepotisme; maladministrasi, pelayanan publik yang buruk, penyalahgunaan wewenang hingga pelanggaran kode etik dan disiplin ASN.

Untuk menghindari fitnah dan hal yang tidak perlu lainnya, tentu saja SIPEKA bekerja dengan objektif dan prosedural. Tahapan pelaksanaannya antara lain:

- **Pelaporan**
Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan melalui aplikasi SIPEKA, website SIPEKA, atau pos pengaduan yang telah disediakan di kantor Kementerian PUPR.
- **Validasi**
Pengaduan yang masuk akan divalidasi petugas SIPEKA untuk memastikan bahwa pengaduan tersebut memenuhi persyaratan.
- **Penanganan**
Pengaduan yang telah divalidasi akan ditindaklanjuti unit kerja terkait di Kementerian PUPR.
- **Tindak lanjut**

Unit kerja terkait akan memberikan tanggapan atas pengaduan masyarakat dalam waktu paling lama 7 hari kerja.

- **Laporan**

Laporan hasil penanganan pengaduan akan disampaikan ke masyarakat oleh unit kerja terkait.

5.6. MEMULAI CeRITTA BAHAGIA

Memiliki rumah yang indah dan sehat tentu menjadi idaman tiap keluarga Indonesia. Tapi untuk mewujudkannya tidak mudah, terutama untuk kalangan rakyat miskin. Kolaborasi dengan berbagai pihak sangat diperlukan. Sejalan dengan tema Hari Perumahan Nasional (Hapernas) 2023 yakni “Melanjutkan Kolaborasi Wujudkan Hunian Layak, Berkelanjutan, dan Terjangkau untuk Semua”, Kementerian PUPR

membangun 30 unit Rumah Inti Tumbuh Tahan Gempa (RITTA) di Kota Prabumulih, Sumatera Selatan.

Kebijakan itu merupakan *pilot project* pembangunan RITTA dengan daya tampung sebanyak 100 unit dengan kebutuhan biaya konstruksi RITTA T-18 sebesar Rp 35 juta/unit. Sekretaris Daerah Kota Prabumulih, Elman, menyambut dengan baik terlaksananya pembangunan RITTA. “Kami berharap program RITTA ini bisa berjalan dengan lancar dan bisa menjadi percontohan bagi pemerintah daerah lainnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat,” katanya. Pembangunan perumahan RITTA ini merupakan hasil kolaborasi CSR yang saat ini sudah berjalan yaitu bantuan dari PT SMF sebanyak 30 unit, Bank BSI sebanyak 20 unit dan Bank BTN sebanyak 30 unit yang akan dibangun pada 2024.

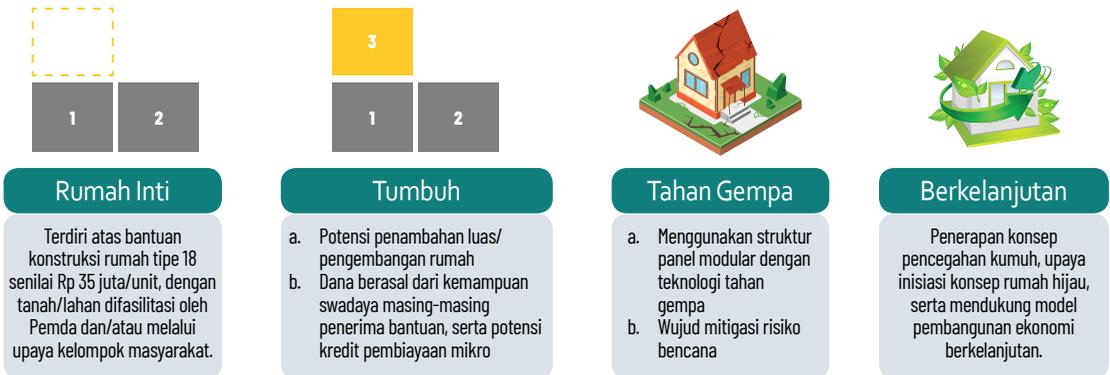
Dalam kesempatan lain, Menteri PUPR, Basuki Hadimuljono, juga mengapresiasi kolaborasi yang se-



Menteri Basuki apresiasi kolaborasi dalam wujudkan hunian layak, berkelanjutan dan terjangkau untuk semua



KONSEP BANTUAN RITTA



Penerima Manfaat

- Kelompok MBR minimal 30 orang
- Diutamakan sektor informal
- Masyarakat miskin ekstrem dengan penghasilan pada **desil-1**
- Belum pernah memiliki rumah atau menerima program bantuan sejenis
- **Memiliki komitmen untuk swadaya**

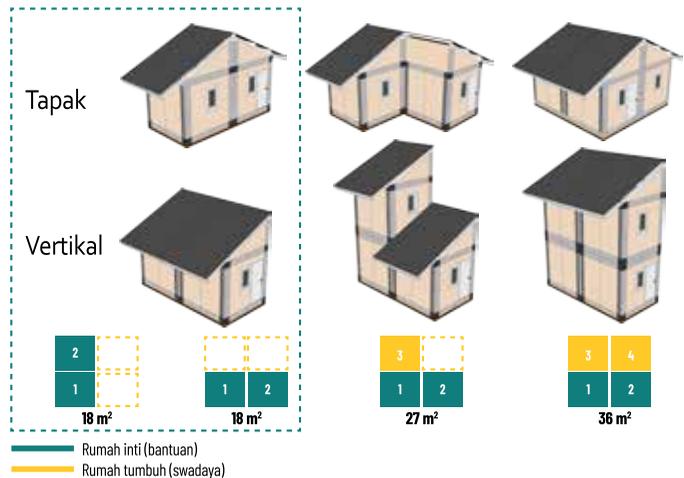
Pengusul Bantuan

Pemerintah Provinsi yang memiliki perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang jelas dan memiliki alokasi anggaran yang dapat mendukung program RITTA.

BANTUAN RITTA

- Pelaksanaan *pilot project* Bantuan Rumah Inti Tumbuh Tahan Gempa/RITTA sejumlah 100 unit di Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan dengan penerima manfaat kelompok MBR Sektor Informal.
- Bantuan Pembangunan RITTA awalnya dianggarkan untuk APBN namun terkendala Dasar Hukum sehingga dialihkan menggunakan dana CSR/TJSL.

Konsep RITTA



lama ini telah berjalan antar para pemangku kepentingan yang terlibat dalam pemenuhan hunian yang layak dan terjangkau untuk rakyat. "Saya ucapkan terima kasih kepada seluruh pihak terkait terutama para asosiasi perumahan yang terus bersemangat mengembangkan perumahan nasional," kata Menteri

Basuki kepada pers pada acara Malam Puncak Harpenas 2023 di Jakarta, Kamis (31/8/2023).

Rumah yang dibangun dalam program RITTA bertipe 18 atau Bantuan Rumah Inti T-18 dengan kavling seluas 70 meter persegi. Rumah-rumah tersebut dibangun menggunakan teknologi Rumah



Kementerian PUPR bantu tukang becak di Prabumulih miliki rumah



RITTA Prabumulih

Instan Sederhana Sehat (RISHA) yang dikembangkan Kementerian PUPR.

RITTA dibangun melalui kolaborasi uji terap bersama para pemangku kepentingan bidang perumahan antara lain pemerintah daerah, badan usaha, dan masyarakat. Melalui program ini nantinya masyarakat sektor informal seperti pemulung, penyandang disabilitas, kuli panggul, tukang sol sepatu, dan tukang becak bisa memiliki hunian yang layak. Tak hanya itu, RITTA juga dirancang tahan gempa. Program ini merupakan program kolaborasi multi *stakeholder* perumahan yang ditargetkan untuk dapat diuji coba pada 2023 dengan menggunakan dukungan sumber dana *Corporate Social Respon-*

sibility (CSR) atau Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL).

Program Bantuan RITTA diharapkan dapat mendukung upaya pengentasan *backlog* perumahan, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi mereka yang bekerja di sektor informal. Dalam hal ini, bantuan perumahan yang diberikan adalah berupa stimulan rumah inti tumbuh tipe-18 menggunakan struktur panel modular, dimana lahan perumahan disediakan Pemerintah Daerah dan dukungan pemberdayaan ekonomi masyarakat beserta dukungan pendampingan teknis rencana perumahan untuk mencapai kesesuaian standar rumah layak huni dan sehat tipe-36.

BANTUAN RUMAH INTITIT-18

Penerima Manfaat:

- kelompok MBR minimal 30 orang
- diutamakan sektor informal
- belum pernah memiliki rumah atau menerima program bantuan sejenis
- memiliki komitmen untuk swadaya

Biaya Rumah Inti T-18

- Biaya pekerjaan persiapan
- Biaya pemasangan struktur RISHA & rangka bangunan
- Biaya pekerjaan arsitektur
- Biaya ME & Plumbing

Pengusulan Bantuan

Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah yang memiliki perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang jelas dan memiliki alokasi anggaran yang dapat mendukung program RITTA.

5.7. KUSERAHKAN DIA PADAMU

Tahap paling mengesankan bagi insan Kementerian PUPR pada umumnya adalah pada saat serah terima aset fasilitas kepada Pemerintah Daerah, untuk selanjutnya diberdayakan untuk rakyat. Betapa tidak, itulah saat penting untuk mengevaluasi apakah aset tersebut bermanfaat, berdaya guna dan menumbuhkan kemandirian ekonomi, selain tentunya menyediakan hunian yang sehat dan layak bagi rakyat.

Untuk itulah, Kementerian PUPR melalui Direktorat Jenderal Perumahan terus berupaya mempercepat serah terima aset perumahan kepada yang membutuhkan. Salah satu upaya yang telah dilaksanakan antara lain Penandatanganan Berita Acara Serah Terima dan Naskah Hibah Barang Milik Negara (BMN) berupa bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) kepada pemerintah daerah di 44 Kabupaten/Kota.

Total nilai bantuan PSU berupa jalan lingkungan yang diserahkan mencapai Rp77,4 milyar yang tersebar di 88 lokasi perumahan subsidi. "Kami melaksanakan serah terima aset PSU perumahan bersubsidi di daerah. Kami ingin mendorong pembangunan rumah subsidi untuk masyarakat," ujar Iwan Suprijanto, Dirjen Perumahan, Kementerian PUPR, kepada pers, di Jakarta, Kamis (9/03/2023).

Bantuan PSU yang diberikan Kementerian PUPR tidak melulu berupa jalan lingkungan perumahan. Sejumlah komponen PSU lain, sesuai nomenklatur permen 7 tahun 2022, siap disalurkan berupa drainase, SPAM serta prasarana dan sarana persampahan, jaringan air bersih, pengolahan persampahan, hingga akses jalan ke lokasi rumah subsidi. Dengan demikian, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang tinggal di perumahan bersubsidi dapat menikmati hunian yang layak.

Pelaksanaan bantuan pembangunan PSU berupa jalan lingkungan untuk perumahan MBR telah direncanakan, dianggarkan serta diadakan Dirjen Perumahan sejak 2005 hingga 2023. Ratusan ribu rumah bersubsidi yang dibangun pengembang juga mendapatkan bantuan jalan lingkungan baik dalam bentuk jalan beton maupun *paving block*.

Bantuan pembangunan PSU dimaksudkan sebagai insentif atau stimulan bagi pengembang perumahan yang membangun rumah-rumah bagi MBR dengan harga jual yang ditetapkan pemerintah. Hal ini



PUPR Serah Terima Aset Bantuan PSU Senilai Rp77,16 Miliar

untuk mendorong terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Selain itu juga sebagai dukungan atau stimulan bagi pemerintah daerah dalam mewujudkan hunian yang sehat dan terjangkau.

Banyaknya fasilitas PSU pemerintah yang dibangun dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) di masa lampau, terutama aset eks Kemenpera, juga menjadi kewajiban Kementerian PUPR. Hal itu menjadi tugas Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) Sulawesi I untuk dilaksanakan serah terima.

Hal ini diuraikan Kepala BP2P Sulawesi I, Recky Walter Lahope sebagai upaya dalam mewujudkan tertib administrasi pengelolaan barang milik negara serta dalam rangka menyediakan hunian layak yang dilengkapi dengan prasarana sarana dan utilitas umum PSU bagi masyarakat berpenghasilan rendah

MBR. "Yang terkhusus untuk aset tahun 2012 sampai 2014 (eks Kemenpera), diupayakan untuk harus diselesaikan pada tahun 2023," kunci Lahope.

Kementerian PUPR menargetkan penyaluran bantuan pembangunan PSU untuk 38.050 unit rumah subsidi di 2023. Dana yang dialokasikan mencapai Rp369,4 miliar.

Tabel 14. Rekapitulasi Anggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun Anggaran 2020-2024 (Rp. Juta)

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1. Penyediaan Akses Perumahan yang Layak dan Aman						
■ Pengembangan Kebijakan dan Evaluasi Rumah Umum dan Komersial						
■ Pembangunan PSU Rumah MBR	25.580	33.000	34.320	35.690	37.120	165.710
2. Dukungan Manajemen Penyelenggaraan Perumahan	66.040	367.000	770.000	980.000	1.243.200	3.426.240
	10.540	6.500	6.800	7.100	7.410	38.350
TOTAL	102.160	406.500	811.120	1.022.790	1.287.730	3.630.300

5.8. PERIZINAN LEBIH MUDAH, BANGUN RUMAH LEBIH CEPAT

Lanskap perizinan pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja turut mengubah proses perizinan bidang perumahan. Sejak 2 Juli 2021, permohonan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik dilakukan melalui sistem *Online Single Submission Risk Based Approach* (OSS-RBA) atau Sistem OSS Berbasis Risiko sesuai dengan Surat Menteri Investasi/Kepala BKPM nomor 1342/A.1/2021.

Maka berdasarkan PP No. 5/2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, kegiatan usaha yang terdiri atas 1.349 Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) diimplementasikan dalam Sistem OSS Berbasis Risiko.

Namun, pada praktik di lapangan, masih banyak tantangan dan kendala yang harus dihadapi. Di dalam sistem OSS RBA, banyak pelaku usaha bidang

perumahan yang kebingungan dengan kesesuaian antara ruang lingkup bidang usaha yang dijalankan dengan yang termuat dalam definisi pada KBLI.

Sejak November 2021, pembahasan terkait penyesuaian dan perbaikan KBLI dalam OSS RBA dilakukan bersama-sama dengan Kementerian Koordinator bidang Perekonomian dan Kementerian Investasi/BKPM dalam rangka memecahkan solusi terkait Kementerian Pengampu yang sesuai dengan definisi KBLI pada Peraturan BPS Nomor 2 Tahun 2020.

Salah satu kode KBLI terkait perumahan yang masih dilakukan pembahasan yaitu KBLI 68111 Real Estate yang Dimiliki Sendiri atau Disewa. Dalam rapat koordinasi pada 3 November 2021, telah ditetapkan bahwa Kementerian PUPR menjadi Kementerian Pengampu masalah ini.

Inilah yang menjadi tugas dan fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial, Kementerian PUPR, yakni memfasilitasi kemudahan perizinan pembangunan perumahan.



Bentuk Fasilitasi yang telah dilakukan antara lain berupa inisiasi KBLI 68111 dalam sistem perijinan OSS RBA, khususnya untuk pengembang dengan dikaitkan dengan kontribusi sektor real estate terhadap perekonomian nasional (PDB) cukup tinggi mencapai 14,6%, kontribusi terhadap APBN sebanyak 9,3%, sebesar 31,9% terhadap pendapatan daerah, dan sebanyak 10,2% memberikan *multiplier effect* yang mampu menggerakkan 185 sub sektor industri lainnya.

Namun di sisi lain, penajaman terkait definisi dalam ruang lingkup KBLI 68111 masih terus dilakukan, karena dalam KBLI 68111, baru real estate hunian saja yang menjadi tugas dan fungsi Ditjen Perumahan Kementerian PUPR. Terkait hal ini, Ditjen Perumahan Kementerian PUPR juga melakukan pembahasan bersama-sama dengan Kementerian Perdagangan.

Sejak diimplementasikannya OSS RBA, permasalahan yang ditemukan tidak hanya mengenai KBLI saja. Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja mengubah terminologi tiga persyaratan dasar dalam perizinan berusaha berbasis risiko yaitu:

- Izin Lokasi/Izin Pemanfaatan Ruang menjadi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)
- Izin Lingkungan Izin Lingkungan menjadi Persetujuan Lingkungan (PL) menjadi Persetujuan Lingkungan (PL)
- Izin Mendirikan Bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Kendala-kendala yang berkaitan dengan perumahan terhadap tiga persyaratan dasar tersebut terutama mengenai tingkat risiko yang mempengaruhi bentuk penerbitan masing-masing perizinan.

Oleh karena itu, Direktorat Rumah Umum dan Komersial menyusun Dokumentasi Rangkaian Pembahasan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sub

Sektor Perumahan untuk menginformasikan perkembangan pembahasan yang mencakup:

- *Sistem Online Single Submission Risk Based Approach* (OSS-RBA);
- Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
- Persetujuan Lingkungan (PL);
- Persetujuan Bangunan Gedung (PBG); dan
- KBLI bidang perumahan. ■



B A B

6

MENGUATKAN SISTEM DAN STRATEGI YANG KOMPREHENSIF

“

Data adalah kunci keberhasilan pelaksanaan pembangunan infrastruktur. Karena itu, penyediaan data yang baik sangatlah penting. Tersedianya data yang berkualitas akan membuat keputusan yang diambil pembuat kebijakan menjadi lebih akurat dan tepat penanganan, serta efisien, sehingga dapat memberikan pelayanan prima kepada penerima manfaat infrastruktur. Sebaliknya, informasi yang tidak akurat kemungkinan besar akan membuat kebijakan yang diambil pun menjadi keliru. Oleh karena itu, keakuratan dan kelengkapan data harus benar-benar dijaga dan diperhatikan.

— Menteri PUPR Basuki Hadimuljono —

AYANAN dasar yang wajib dan menjadi tanggungan Pemerintah, satu diantaranya adalah urusan perumahan dan kawasan permukiman. Merujuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, baik Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi maupun Kabupaten/Kota bertindak sebagai Pembina penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, yang melakukan pembinaan dalam perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan.

Sesuai kesepakatan universal, urusan rumah dikelompokkan sebagai bagian dari hak dasar bersama dengan layanan kesehatan dan kesejahteraan

bagi dirinya dan keluarganya, termasuk kebutuhan dasar pangan, sandang, perumahan, layanan kesehatan dan pemenuhan kebutuhan social lainnya terutama ketika mengalami pemutusan hubungan kerja, sakit, cacat, menjanda, masa tua dan atau kondisi ketidakberdayaan diluar kendali dirinya.

Indonesia adalah satu dari 108 negara yang meratifikasi deklarasi hak dasar tersebut. Selanjutnya, deklarasi hak dasar itu diperkuat PBB yang mendeklarasikan tentang pembangunan dan kemajuan sosial tahun 1969, deklarasi permukiman Vancouver tahun 1976 dan deklarasi PBB di Istanbul tahun 1996. Sebagai konsekuensi atas persetujuan/ratifikasi deklarasi tersebut, Indonesia perlu mengambil langkah-langkah yang diperlukan dalam rang-



Kementerian PUPR percepat pembangunan Huntap di Adonara, NTT

ka merealisasikan hak tersebut.

Adalah pemerintah daerah yang mempunyai kewenangan dalam menangani sektor perumahan dan Kawasan permukiman sebagai salah satu prioritas pembangunan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi disetiap keluarga yang mampu bertanggungjawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Masalahnya, sektor perumahan ini masih menjadi pekerjaan rumah yang harus diselesaikan. Selain harga yang semakin tinggi, lahan yang terbatas, juga masalah akses pembiayaan (khususnya bagi MBR). Tiap tahun, diperkirakan kebutuhan hunian baru di tanah air, mencapai satu juta rumah.

Untuk mengurai kebuntuan tersebut, Pemerintah meluncurkan Program Sejuta Rumah. Agar berjalan efektif dan efisien, hal itu dimulai dari pengumpulan data di bidang perumahan dan permukiman. Selanjutnya data tersebut dikelola untuk menghasilkan kebijakan yang tepat. Data yang dimaksud meliputi data tentang wilayah administrasi dan kependudukan, tata ruang dan kawasan, bahan bangunan, lingkungan permukiman, sains bangunan, serta struktur dan konstruksi bangunan.

Data-data tersebut selain didapat dari internal PUPR, juga diperoleh dari instansi lain, misalnya BPS, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Dinas Pekerjaan Umum Provinsi, serta instansi lainnya. Pekerjaan yang tidak mudah, namun harus dilakukan. Alasannya, beberapa program pemerintah tentang RTLH tidak dapat terlaksana karena data valid yang dibutuhkan tidak tersedia. Di sisi lain perencanaan perumahan dan kawasan permukiman di pemerintah daerah belum mengacu pada data yang sama, padahal pe-

rencanaan tersebut menjadi acuan dalam pelaksanaan dan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Data itu mahal, namun biaya pembangunan akan menjadi jauh lebih mahal jika didasarkan pada data yang tidak akurat atau bahkan salah. Jika data yang dijadikan acuan dalam perencanaan, pembangunan maupun pembuatan keputusan adalah salah, maka permasalahan yang coba diselesaikan justru tidak terpecahkan dan malah berpotensi memunculkan masalah baru lainnya, dan jika data yang menjadi acuan adalah valid, maka penanganannya pun akan benar dan akurat.

Tidak dapat dipungkiri bahwa ketersediaan data yang akurat sangat penting dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Ketidakterbacaan data sering ditinggalkan sebagai sumber masalah yang menghambat efektivitas pelaksanaan program-program bidang PKP, seperti program penanganan RTLH, program penanganan PSU, program pembangunan rumah susun (rusus) atau rumah khusus (rusus), program pembangunan hunian tetap (huntap), hingga program bantuan pembiayaan perumahan.

Rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan permasalahan yang hingga kini belum dapat diatasi secara tuntas, meskipun berbagai program telah digulirkan pemerintah untuk menyelesaikannya namun jumlah *backlog* perumahan semakin bertambah. Ketersediaan data rumah layak huni di tanah air masih terbatas, terutama untuk data jumlah bangunan rusak menurut tingkat kerusakan, jumlah rumah yang diperbaiki, dan jumlah rumah yang dibangun di sektor informal.

Lima kriteria inovasi yaitu adanya nilai baru, efektifitas, memiliki kebermanfaatannya, berpotensi direplika, dan berkelanjutan.



6.1. SERBA MUDAH DENGAN SISTEM INFORMASI BANTUAN PERUMAHAN (SIBARU)

Upaya Pemerintah melalui Kementerian PUPR, dalam rangka memenuhi kebutuhan hunian, salah satunya dilakukan dengan Program Sejuta Rumah. Pemerintah memberikan bantuan dengan anggaran yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Agar program berjalan efektif dan efisien, Kementerian PUPR menyusun sejumlah system berbasis teknologi informasi. Tujuannya adalah memudahkan

calon penerima manfaat mendapatkan bantuan perumahan.

Satu di antaranya adalah Sistem Informasi Bantuan Perumahan. Aplikasi ini berangkat dari sisi supply. Dikelola Ditjen Perumahan, aplikasi pengajuan usulan bantuan perumahan ini untuk mempermudah penyaluran bantuan dari Pemerintah pusat. Peminat tidak perlu datang mengantar atau menyerahkan proposal ke Kementerian PUPR. Mereka cukup mengaksesnya secara online.

Pengajuan usulan dapat berupa pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah swadaya, dan



Pembangunan rumah khusus untuk korban KRI Nanggala

bantuan PSU perumahan. Diluncurkan pada 2021, Sistem Informasi Bantuan Perumahan diharapkan akan memudahkan pemerintah daerah dalam mengusulkan bantuan perumahan untuk masyarakat. Melalui inovasi ini, pemerintah pusat mengajak pemerintah daerah (pemda) lebih bersemangat melaksanakan Program Sejuta Rumah di seluruh Indonesia. Pasalnya, rumah layak huni merupakan salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang tetap harus dipenuhi.

Melalui Sistem Informasi Bantuan Perumahan, pemda dapat mengusulkan bantuan perumahan

kepada Kementerian PUPR tanpa perlu melakukan tatap muka. Sistem Informasi Bantuan Perumahan juga dapat memastikan koordinasi program perumahan tetap berjalan, dan memangkas waktu pengajuan proposal, serta mendorong pengawasan program perumahan untuk masyarakat di daerah.

Aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan merupakan hasil integrasi dari seluruh sistem perumahan yang ada sebelumnya, yaitu; Sistem Informasi Rumah Susun (Sirusun), Sistem Informasi Rumah Khusus (Sirusus), Sistem Informasi Rumah Umum dan Komersial (Siruk), serta E-RTLH.



Pemda dapat mengakses aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan melalui mesin pencari dengan mengakses laman Sistem Informasi Bantuan Perumahan.perumahan.pu.go.id, atau dengan mengklik tombol Sibaru pada bagian aplikasi di website Direktorat Jenderal Perumahan yakni www.perumahan.pu.go.id. Untuk mendapatkan informasi lebih lanjut dan layanan konsultasi terkait Sistem Informasi Bantuan Perumahan, pemda juga dapat menghubungi Koordinator Pengelolaan Data dan Sistem Informasi Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR.

Aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan juga dilengkapi saluran bantuan atau *helpdesk* terkait pengurusan bantuan perumahan. Apabila pemda ingin bertanya terkait pengurusan bantuan perumahan dapat menghubungi hotline aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan di nomor 0821 2267 7894 atau email ke datinperumahan@pu.go.id.

Masih dari sisi supply, ada Sireng (Sistem Registrasi Pengembang), sistem ini menampung data pengembang perubahan bersubsidi dan asosiasi pengembang perumahan. Setiap pengembang perumahan subsidi wajib terdaftar didalam Sireng.

Sementara dari sisi demand, ada aplikasi Si-Kasep. Aplikasi ini mempertemukan sisi ketersediaan pasokan rumah atau hunian (supply) dari pengembang perumahan FLPP, ketersediaan bank pelaksana serta kebutuhan hunian (demand) dari masyarakat. Aplikasi ini memudahkan masyarakat mendaftar kredit FLPP sekaligus melihat pilihan unit rumahnya.

Masih berbasis IT, inovasi sektor perumahan lainnya, adalah Sikumbang (Sistem Kumpulan Pengembang). Aplikasi ini merupakan media promosi bagi pengembang menampilkan listing produk perumahan yang dipasarkan. Masyarakat bisa juga mendapatkan sajian data hunian (rumah) atau peta

hunian yang tersedia, yang sedang dibangun, dan sudah terjual yang disajikan dalam berbagai warna untuk menyatakan unit yang available, terjual, maupun yang telah ter huni.

Aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan adalah sebuah inovasi yang dibangun sebagai upaya Ditjen Perumahan untuk menyediakan sistem informasi bantuan perumahan yang terpadu, dan berfungsi untuk mengelola program bantuan perumahan mulai dari proses pengurusan, pembangunan, hingga pemanfaatan (termasuk serah terima aset dan penghunian).

Dengan aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan ini diharapkan pengurusan bantuan perumahan dalam penggunaan dana APBN dapat fokus dan tepat sasaran, serta memiliki manfaat ekonomi, memberi manfaat untuk rakyat, dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Selain itu dalam aplikasi Sistem Informasi Bantuan Perumahan terdapat beberapa ketentuan yang dapat di akses sebagai acuan dan landasan ketika ingin mengajukan usulan pembangunan.

Aplikasi Informasi Bantuan Perumahan nantinya akan terintegrasi dengan aplikasiz perumahan lainnya seperti SIRUSUS, SIPRUS dan ERTLH.

Dengan Sistem Informasi Bantuan Perumahan, maka setiap Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dapat memonitor serta mengawal seluruh usulan, yang telah diinputkan oleh para calon pengusul bantuan.

Untuk itulah, Kementerian PUPR terus mengembangkan dan meningkatkan integrasi data dengan mengembangkan sistem *big data*. Prinsip dan sistem *big data* ini memudahkan aparat dan pimpinan Kementerian untuk mengakses dan menganalisis informasi yang dibutuhkan dalam pengambilan keputusan strategis. Ini termasuk dengan menyatukan berbagai aplikasi ke dalam layanan *Bravo Hybrid Cloud*.

Sekretariat Jenderal PUPR melalui Pusat Data dan Teknologi Informasi (Pusdatin) telah membangun dan mengembangkan sistem *big data* tersebut. *Bravo Hybrid Cloud* berfungsi untuk mengintegrasikan layanan dalam satu platform. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan kemudahan dan keuntungan dari analisis data sebagai bagian dari informasi ke pimpinan untuk pengambilan keputusan.

Dalam mendukung prinsip *big data*, Pusdatin mengembangkan *Bravo Hybrid Cloud* sebagai *data warehouse* PUPR yang menjadi pusat data terintegrasi dari beberapa sumber data bidang PUPR. Dengan demikian, manajemen data di Kementerian PUPR dapat dikelola secara terpusat dan didukung oleh *application programming interface* (API) sebagai aplikasi yang dikembangkan dengan tujuan untuk mempermudah pertukaran data, baik internal maupun eksternal.

Penyiapan instrumen integrasi dan kode infrastruktur *Bravo Hybrid Cloud* ini sudah mulai dikembangkan pada 2020 untuk selanjutnya dilakukan integrasi dengan data Bina Marga pada 2021 dan data Cipta Karya pada 2022.

Pada *Bravo Hybrid Cloud* inilah, Pusdatin juga membangun layanan digital *super-App* yang ditujukan bagi internal PUPR, yakni Bravo-PUPR dan bagi lingkungan eksternal, yakni Sahabat-PUPR²⁶. Bravo-PUPR menjadi pusat layanan yang berhubungan dengan kepegawaian di lingkungan Kementerian PUPR. Misalnya, terkait kehadiran pegawai, Bravo-PUPR akan otomatis merekam waktu dan lokasi pegawai. Aplikasi Bravo dilengkapi dengan fitur *boundary* atau batasan/lokasi presensi yang membuat pegawai hanya dapat melakukan presensi di lokasi kerja yang sudah ditentukan untuk tiap-tiap pegawai.

Selain itu, Bravo-PUPR juga terintegrasi dengan layanan kepegawaian lainnya, seperti data pegawai atau *Electronic Human Resource Management* (e-HRM), administrasi persuratan (surel PUPR dan Tata Naskah Dinas Elektronik), akses kode QR, pelatihan, kinerja, dan sebagainya yang semuanya dapat diakses dengan satu aplikasi saja. Bravo-PUPR juga akan terintegrasi dengan e-Kinerja sehingga produktivitas yang dikerjakan para pegawai bisa terlihat.

Untuk Sahabat-PUPR, aplikasi ini menyediakan layanan digital yang berhubungan dengan layanan informasi publik, pengaduan, perizinan, pengujian, pengadaan barang dan jasa, media sosial, dan lainnya. Sahabat-PUPR diharapkan dapat meningkatkan akses masyarakat terhadap beragam layanan digital Kementerian PUPR. Perbaikan dan peningkatan kualitas pelayanan publik menjadi fokus Kementerian PUPR untuk menyediakan pelayanan publik terpadu Kementerian PUPR yang profesional, transparan, dan akuntabel dalam rangka mewujudkan pelayanan publik prima. Selain itu, layanan digital ini juga dimaksudkan untuk mewujudkan penyelenggaraan pelayanan publik yang cepat, akurat, dan aman.

Salah satu program andalan yang tergabung dalam Bravo PUPR ini antara lain Sistem Informasi Bantuan Perumahan atau *Sibaru PUPR*, yakni sistem informasi berbasis web untuk mengelola data perumahan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyajikan data perumahan dari berbagai sumber, termasuk bidang bantuan PSU perumahan bersubsidi dan data Program Sejuta Rumah (PSR).

Sibaru PUPR menjadi proyek perwujudan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) yang telah ditetapkan pemerintah. Pada Direktorat Jenderal Perumahan, Sibaru dirancang untuk menyediakan sistem informasi tata kelola bantuan peru-

²⁶ Lihat Laporan Kinerja Tahun 2022, Kementerian PUPR, halaman 72



APLIKASI ANDALAN KEMENTERIAN PUPR

Sibaru PUPR

Sistem Informasi Bantuan Perumahan atau Sibaru PUPR adalah sistem informasi berbasis web yang dikembangkan Kementerian PUPR untuk mengelola data perumahan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyajikan data perumahan dari berbagai sumber, termasuk data Program Sejuta Rumah.

Simoni PSU

Sistem Informasi Manajemen Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum atau Simoni PUPR adalah sistem informasi yang dikembangkan Dit Rumah Umum dan Komersial, Ditjen Perumahan Kementerian PUPR untuk mengelola data Bantuan PSU.

Sistem ini digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyajikan dokumen administrasi, foto dokumentasi dan progres pelaksanaan Bantuan PSU bagi perumahan MBR dari Kementerian PUPR, yang dilaksanakan melalui Direktorat Rumah Umum dan Komersial, Ditjen Perumahan.

SiKasep

Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan atau SiKasep adalah aplikasi *mobile* yang dikembangkan Ke-

menterian PUPR untuk penyaluran Kredit Perumahan Rakyat (KPR) bersubsidi. Aplikasi ini digunakan oleh masyarakat untuk mengajukan KPR bersubsidi.

SIRUSUN

Sistem Informasi Rumah Susun atau SIRUSUN adalah sistem informasi berbasis web yang dikembangkan oleh Kementerian PUPR untuk pengelolaan rumah susun. Aplikasi ini digunakan untuk mengelola data rumah susun, termasuk data pelaksanaan dan data pemanfaatan.

e-RTLH

e-Registrasi Tanah dan Rumah Layak Huni adalah aplikasi web yang dikembangkan Kementerian PUPR untuk pendaftaran Rumah Tidak Layak Huni (RTLH). Aplikasi ini digunakan oleh masyarakat untuk mendaftarkan RTLH-nya.

Selain aplikasi-aplikasi tersebut, Kementerian PUPR juga telah mengembangkan berbagai aplikasi pendukung lainnya, seperti aplikasi untuk pengelolaan data infrastruktur, aplikasi untuk monitoring dan evaluasi pembangunan, dan aplikasi untuk publikasi informasi perumahan.

mahan yang terpadu dan mendukung proses bisnis pengelolaan bantuan perumahan mulai dari tahap pengusulan bantuan, monitoring pelaksanaan pembangunan dan sebaran lokasinya, hingga akhirnya bantuan perumahan tersebut dihuni dan/atau disejahterakan ke calon penerima manfaat.

Dalam praktiknya, Sibaru PUPR bersinergi dengan berbagai sistem aplikasi lain baik di internal maupun di luar Direktorat Jenderal Perumahan

dan interoperabilitas data dilakukan oleh sistem *backend* yang saling terintegrasi. Prinsip dasarnya adalah memberikan kemudahan bagi pengguna dalam layanan satu pintu, sehingga Sibaru PUPR dapat difungsikan sebagai satu-satunya portal pintu masuk yang dapat diakses oleh calon pengusul dalam menyampaikan usulan bantuan perumahan.

Sebagai contoh, data PSR yang dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti data dari Kementerian

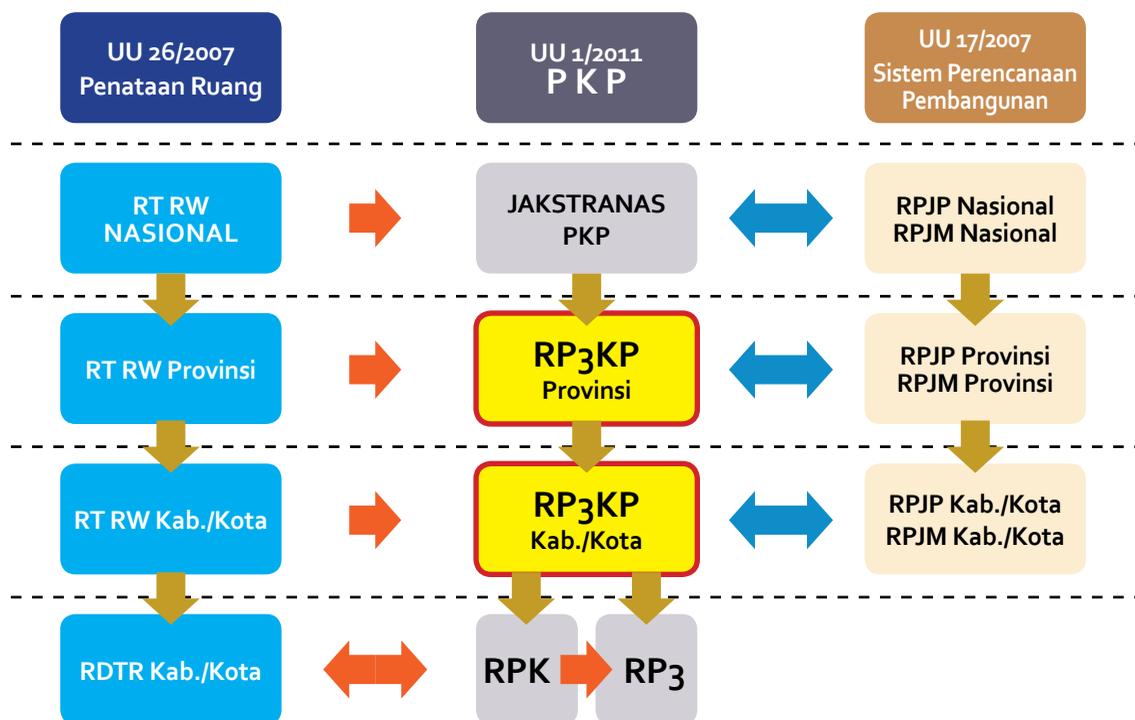
PUPR, Kementerian Keuangan, dan Badan Pusat Statistik (BPS), akan diintegrasikan ke dalam aplikasi tersebut. Data itu kemudian divalidasi untuk memastikan akurasi dan kelengkapannya. Setelah proses validasi, data disajikan dalam berbagai format, seperti tabel, grafik, dan peta, untuk memudahkan analisis data. Analisis data ini kemudian dapat digunakan untuk mendukung pengambilan keputusan dalam pengelolaan PSR.

6.2. ROADMAP RP₃KP

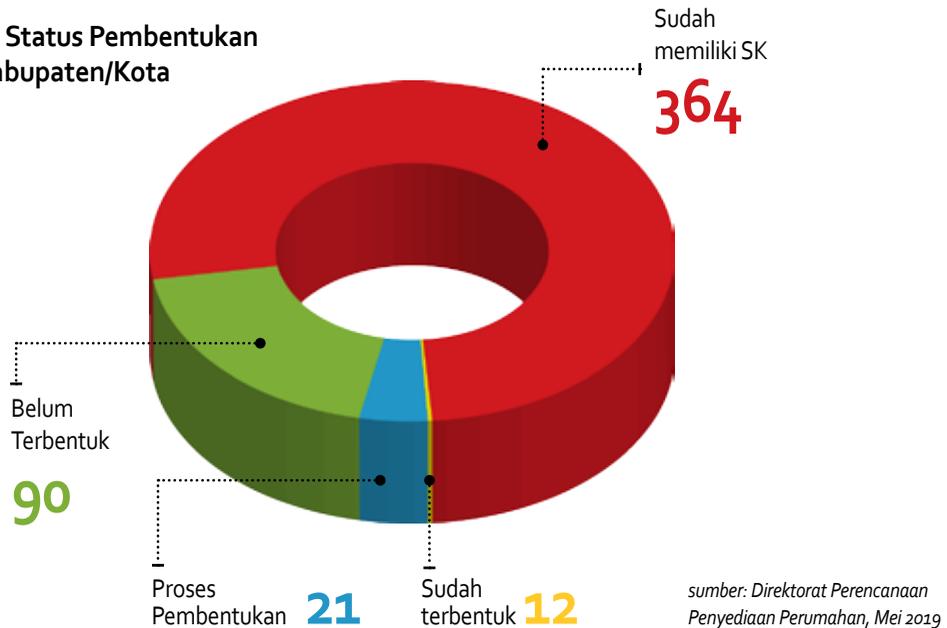
Rencana yang baik itu mengantongi 50 persen keberhasilan. Ungkapan bijak yang acapkali dikutip pimpinan itu, juga diterapkan di sektor perumahan dan kawasan permukiman. Wujudnya, berupa penyusunan roadmap atau dokumen perencanaan

yang disebut Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP₃KP). Selain ada perencanaan yang baik, tidak pula kalah penting adalah pengawasan untuk menjamin bahwa pembangunan tersebut dapat berjalan dengan baik dan tidak bocor.

Dokumen RP₃KP merupakan sebuah skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan Kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu baik secara lintas sektoral maupun wilayah administratif. Dengan demikian, RP₃KP harus senantiasa selaras dengan rencana pembangunan daerah, baik jangka panjang maupun menengah; rencana keruangan daerah maupun rencana pembangunan sektoral lainnya, serta bersinergi dengan kebijakan-kebijakan terkait mulai dari tingkat pusat hingga daerah. Dengan kata lain, RP₃KP dituntut



Infografis 44. Status Pembentukan Pokja PKP Kabupaten/Kota



agar mampu menjadi sebuah acuan operasional dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman di daerah.

Merujuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) pada Pasal 15, Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (PKP) pada tingkat kabupaten/kota, salah satunya melalui tugas penyusunan RP3KP. Di dalam roadmap RP3KP mengatur sejumlah hal yang belum ada dalam Rencana Detail Tata Ruang (RTRW). Dokumen yang disusun pemerintah daerah/kota tersebut memiliki turunan rencana sektoral yang lebih rinci berupa Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (RP3).

Tujuan utama penyusunan RK3KP adalah agar pemerintah mempunyai roadmap yang jelas dan fokus terhadap penanggulangan permasalahan

perumahan dan kawasan permukiman. Selain itu juga ada rencana jelas untuk menyelesaikan permasalahan yang sebelumnya yang belum selesai serta menanggulangi dan menekan bertambahnya permasalahan yang baru akibat dari tidak adanya dokumen perencanaan yang baik dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Dokumen RP3KP juga penting sebagai upaya dalam rangka menekan laju pembangunan yang tidak sesuai dengan RTRW.²⁷ Selain itu juga untuk mengurangi permasalahan perumahan yang masih menjadi pekerjaan rumah terkait perumahan dan kawasan permukiman seperti: *Backlog*, Rumah Tidak Layak Huni (RTLH), perumahan dan permukiman kumuh, *Squatter*, lahan, pembiayaan, serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).

²⁷ <https://perkim.id/rp3kp/urgensi-penyusunan-dokumen-rp3kp/>, diakses 28 Februari 2023

Untuk mengoordinasikan penyelenggaraan PKP, dibentuklah Pokja PKP yang memiliki tugas untuk mendukung Pemda dalam penyelenggaraan urusan PKP dan memastikan kolaborasi dan sinkronisasi sektor. Seluruh Provinsi telah membentuk Pokja PKP, namun belum semua Kabupaten/Kota telah membentuk Pokja PKP. Kendala yang banyak ditemui di Kabupaten/Kota yang belum membentuk Pokja PKP adalah pengarusutamaan bidang PKP yang belum menjadi perhatian Pemerintah Daerah.

Pada daerah yang telah memiliki Pokja PKP pun masih memiliki permasalahan yang menyebabkan Pokja PKP tidak berperan dengan optimal. Permasalahan tersebut umumnya disebabkan oleh kurangnya rasa memiliki Pokja PKP serta permasalahan pembiayaan yang masih minim.

6.3. RENSTRA DITJEN PERUMAHAN 2020-2024

"Semua pekerjaan sudah harus selesai dan diupayakan sudah bermanfaat di semester I TA 2024. Pembangunan baru harus sangat selektif sesuai Perpres 120/2022 tentang Penugasan khusus dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Infrastruktur"

— Pengarahan Menteri PUPR Basuki Hadimuljono dalam Pleno Pembukaan Rakorbangwil, Kementerian PUPR, Senin, 31 Oktober 2022

Untuk mengejar target percepatan pembangunan tersebut, Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR, telah menetapkan Rencana Strategi (Renstra) Tahun Anggaran (TA) 2020-2024. Setidaknya ada tiga strategi pembangunan untuk melaksanakannya, yakni:

Strategi 1

Mengoptimalkan penyediaan rumah layak huni dengan melanjutkan Program Sejuta Rumah

Strategi 2

Menyediakan sistem regulasi yang harmonis, memanfaatkan teknologi, dan meningkatkan koordinasi untuk mendukung kolaborasi antar stakeholder dalam rangka memperkuat Program Sejuta Rumah

Strategi 3

Mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema penyediaan perumahan yang inovatif

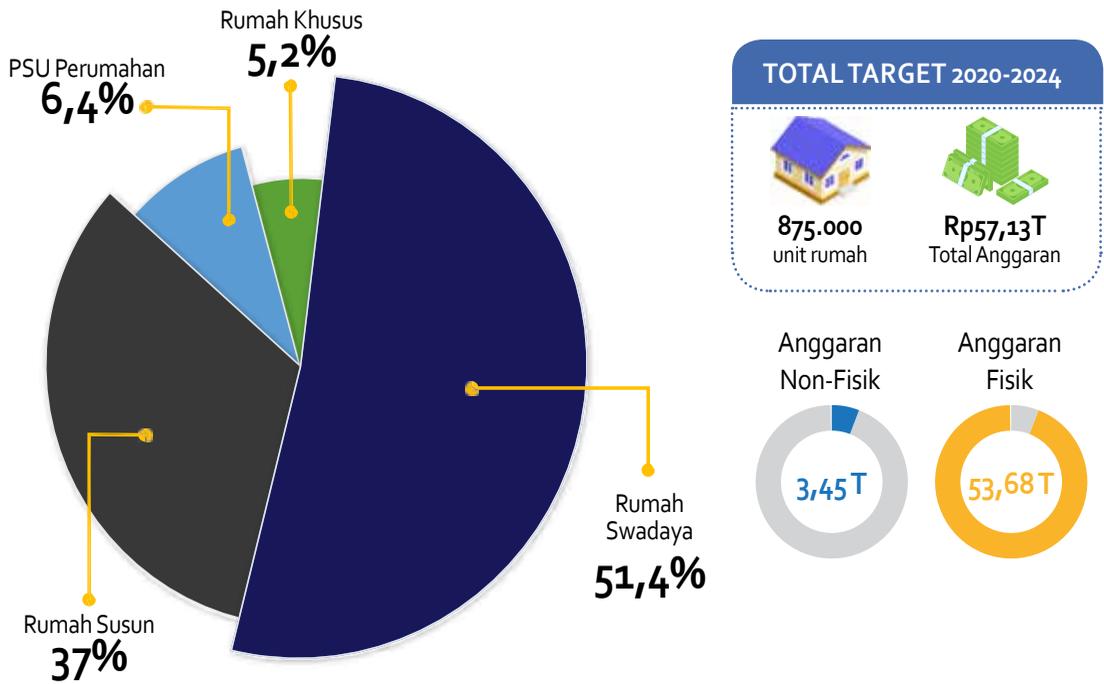
Salah satu poin terpenting dari Renstra 2020-2024 adalah penetapan total target pemenuhan kebutuhan rumah layak huni mencapai 875.000 unit rumah. Rinciannya, pembangunan rumah swadaya sebanyak 813.660 unit, rumah susun 51.340 unit dan rumah khusus 10.000 unit.

Disertai dengan pemberian bantuan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) sebanyak 262.345 unit, maka seluruh pembangunan menelan anggaran Rp57,13 triliun pada 2024. Hal ini juga menjadi tanggung jawab Ditjen Perumahan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024.

Kebijakan Renstra tersebut dibuat dengan memperhatikan segala aspek perkembangan dan tantangan yang dihadapi dalam sektor perumahan rakyat. Salah satunya, tantangan perumahan yang dicatat Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN)/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas). Sejumlah identifikasi permasalahan sektor perumahan menjadi perhatian dalam perumusan kebijakan tahun 2025 – 2029.

Beberapa di antaranya yakni: yaitu program pemerintah yang belum menjangkau seluruh segmentasi masyarakat, kurangnya pengawasan terhadap aspek keandalan bangunan dan kesesuaian tata ruang, belum terintegrasinya penyediaan perumahan dengan infrastruktur permukiman, mana-

Infografis 45. Persentase Alokasi Anggaran Fisik



sumber: Capaian Renstra Ditjen Perumahan oleh Direktur sistem & Strategi Penyelenggaraan Perumahan halaman 4

jemen pemanfaatan lahan yang belum efektif, belum terpadunya upaya penanganan dan pencegahan kumuh, serta keterbatasan kewenangan Pemda dalam penyelenggaraan perumahan²⁸.

Oleh sebab itu, kebijakan perumahan dalam RPJMN 2025 - 2045 diarahkan untuk memastikan seluruh rumah tangga rakyat menempati hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan. Kementerian PUPR dan Bappenas melakukan koordinasi lebih lanjut dengan Pemerintah Daerah (Pemda) untuk mem-break down target-target pembangunan tersebut hingga ke level kabupaten/kota.

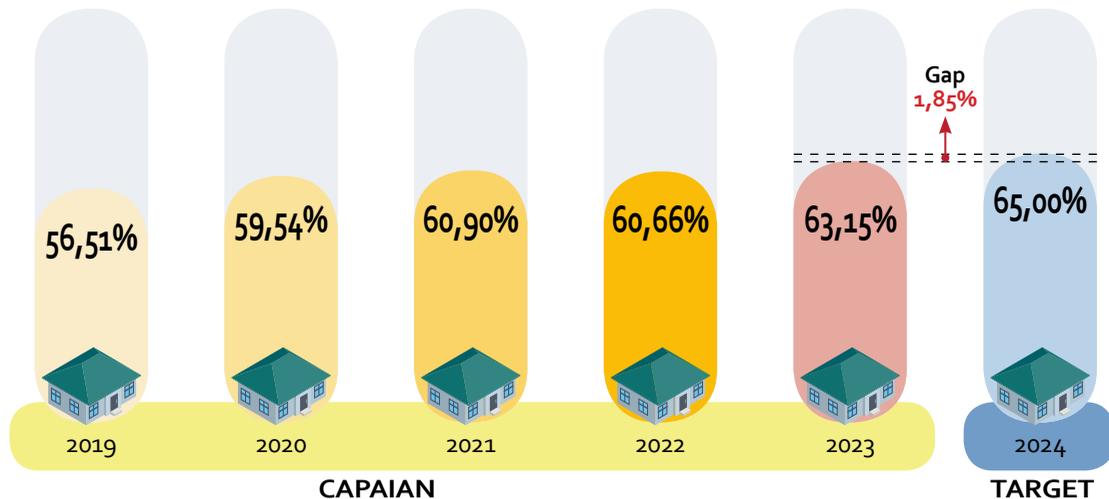
²⁸ Lihat Arah Kebijakan dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan TA 2025, disampaikan Direktur Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan, 9 November 2023, halaman 2

Lebih lanjut, Ditjen Perumahan mencatat dari sisi penyelenggaraan bantuan perumahan, capaian pembangunan 2020 - 2023 adalah sebagai berikut:

- a. Rumah Susun: 16.899 unit (32,92%)
- b. Rumah Khusus: 12.966 unit (129,66%)
- c. Rumah Swadaya: 696.334 unit (85,58%)
- d. PSU Rumah Umum: 96.806 unit (36,63%)

Dalam hal pencapaian Renstra pembangunan perumahan rakyat, hingga 2022, capaian rumah tangga menempati hunian layak secara nasional sudah mencapai 60,66%. Artinya, masih terdapat gap sebesar 9,34% untuk mewujudkan target RPJMN Tahun 2020 - 2024 yaitu sebesar 70% (lihat infografis).

Infografis 46. Target dan Capaian Rumah Tangga Menghuni Rumah Layak di Indonesia



Untuk Provinsi Sulawesi Tengah capaian rumah tangga hunian layak pada 2022 sebesar 58,61%, masih di bawah rerata nasional. Begitu juga dengan Provinsi Sulawesi Barat capaian 2022 sebesar 55,37% di bawah rerata nasional²⁹. Hal ini tentu menjadi tantangan pemerintah khususnya Kementerian PUPR.

Sesuai dengan pemaparan data di atas, dengan kondisi politik dan ekonomi saat ini, Ditjen Perumahan telah memperkirakan capaian target pembangunan perumahan hingga 2023 (lihat infografis). Perkiraan pencapaian ini diperoleh dari capaian TA 202-2022 ditambah target TA 2023 dengan asumsi tercapai 100% serta target output DIPA dan pagu berdasarkan DIPA Revisi 10 (SPRA No. S-495/AG/AG.3/2023) tanggal 30 Agustus 2023.

Pencapaian target pembangunan perumahan ini menjadi dasar pelaksanaan tahap selanjutnya

pada tingkat yang lebih luas. Pemerintah telah menggariskan visi perumahan 2045 dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2025-2045, bahwa seluruh rakyat Indonesia 100% telah menghuni rumah yang layak, terjangkau dan berkelanjutan.

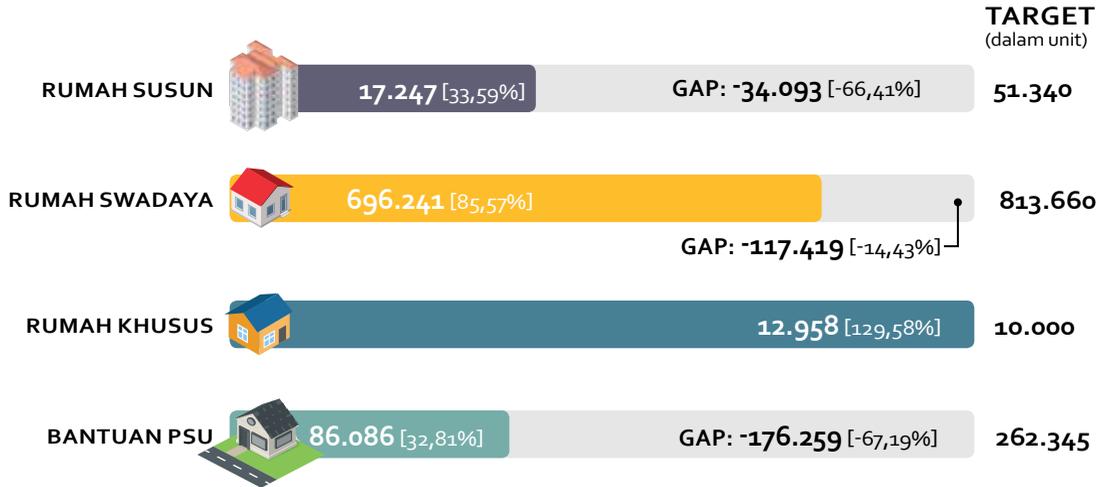
Layak dalam arti: rumah telah memenuhi standar kelayakan hunian mulai dari fisik bangunan, kecukupan luas, akses terhadap air minum dan sanitasi. Begitu juga dengan rumah yang terjangkau: rumah dapat dibeli/disewa oleh seluruh kalangan masyarakat. Terakhir, rumah juga memenuhi aspek berkelanjutan: menerapkan desain dan teknologi *green building* yang mendukung keberlanjutan lingkungan.

Tak hanya itu, Ditjen Perumahan juga memperhatikan dan memperhitungkan aspek permintaan (*demand*), pasokan (*supply*) dan *enabling environment* perumahan. Hal ini menjadi strategi trans-

²⁹ Idem



Infografis 47. Prakiraan Capaian Renstra Ditjen Perumahan Tahun 2020 - 2024



sumber: Arah Kebijakan & Strategi Penyelenggaraan Perumahan TA 2025.

formasi atau *game changer* dalam pencapaian visi 2045. Aspek permintaan atau tuntutan perumahan terkait dengan reformasi subsidi perumahan yang lebih efisien dan tepat sasaran; perluasan fasilitas pembiayaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap dan membangun rumahnya secara swadaya; serta pengembangan layanan Badan Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) untuk memperluas akses pembiayaan perumahan.

Dari sisi *supply* yang perlu diperhatikan antara lain adalah pengembangan sistem perumahan publik berbasis rumah susun di perkotaan; peremajaan kota secara inklusif dan konsolidasi tanah dalam rangka mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh; pengembangan opsi pembiayaan dalam penyediaan perumahan (KPBU, LVC, dan sebagainya)

Terakhir *enabling environment* atau ekosistem yang mendukung, antara lain menyangkut penguatan implementasi standar keandalan dan tertib

bangunan; kemudahan perizinan dan administrasi pertanahan; peningkatan kolaborasi antara pemerintah, pemda, masyarakat dan dunia usaha.

Tak pelak lagi, sesuai dengan arahan Menteri Basuki, pembangunan perumahan rakyat memerlukan sinergi dan kerja sama antar pemangku kepentingan baik Pusat maupun Daerah, terutama dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Aspek kerja sama tersebut, difokuskan pada hal:

- Penyusunan Basis Data Perumahan
- Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)
- Penyiapan lahan yang *clean and clear*.
- Pembentukan dan pengoptimalan Pokja dan Forum PKP Provinsi dan Kabupaten/Kota
- Percepatan serah terima aset
- Percepatan penghunian

6.4. KOORDINASI DAN KOLABORASI DALAM PENYELENGGARAAN PKP

Urusan PKP bersifat kompleks dan multi sektoral, sehingga tidak dapat ditangani sendiri oleh satu instansi/lembaga saja, namun senantiasa memerlukan peran serta dari instansi/lembaga lain. Semisal untuk dapat mewujudkan perumahan yang layak perlu memperhatikan aspek pertanahan, perijinan, akses air bersih, akses sanitasi, jalan akses, dukungan pengembang, dukungan perbankan, dll. Kesemuanya itu memiliki instansi pengampu yang berbeda-beda, baik di tingkat Pusat maupun daerah. Penyelenggaraan PKP harus dilakukan secara komprehensif, sinergis, dan kolaboratif dari pusat hingga

daerah. Selain itu peran serta masyarakat juga sangat penting dalam penyelenggaraan PKP itu sendiri.

Penyelenggaraan urusan PKP di tingkat pemerintah pusat dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), di mana pelaksana sekaligus pembina teknis bidang perumahan adalah Direktorat Jenderal Perumahan, sedangkan bidang kawasan permukiman oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya. Tidak terlepas juga dukungan Direktorat Pelaksana Pembiayaan Perumahan di Ditjen PI dalam hal fasilitasi pembiayaan perumahan.

Dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, perumahan dan kawasan permukiman termasuk dalam urusan pemerintahan wajib



Direktur Jenderal Perumahan meninjau pelaksanaan kolaborasi BSPS PKE 2022 dengan Baznas di desa Cupunagara Provinsi Jawa Barat



pelayanan dasar, sehingga menjadi kewajiban setiap tingkatan pemerintahan untuk menyelenggarakan urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP). Pemerintah pusat maupun daerah perlu menyelenggarakan PKP karena dapat mendukung penerataan dan pengembangan wilayah, menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau.

Dalam penyelenggaraan PKP, Pemerintah berorientasi pada pemenuhan akses masyarakat terhadap layanan bidang PKP, yang tercermin pada aktivitas perencanaan, pengaturan, pembangunan, pengendalian dan pengawasan. Pemerintah menentukan target capaian yang akan dipenuhi, dan dalam hal ini, pemerintah menyusun strategi pemenuhan dengan melibatkan berbagai sektor atau para pemangku kepentingan yang ada.

Pemerintah sebagai *enabler* perlu menyusun sejumlah kebijakan dan aturan untuk memayungi atau menjadi panduan dalam implementasi program/kegiatan yang telah disusun dan untuk mendorong optimalisasi peran dari para aktor atau para pelaku pembangunan agar ikut terlibat dalam pembangunan bidang PKP.

Dalam hal-hal tertentu, Pemerintah juga bisa menjadi *provider* dalam pemenuhan akses layanan bidang PKP. Tetapi melihat bahwa anggaran pemerintah terbatas, maka peran pemerintah sebagai *enabler* sangat penting agar pihak non-pemerintah dapat berperan aktif memberi kontribusi nyata dalam penyediaan layanan bidang PKP bagi masyarakat. Pemerintah pun harus melakukan pengendalian dan pengawasan terhadap kuantitas dan kualitas layanan yang dihasilkan para pelaku pembangunan.

Penyelenggaraan urusan PKP pada tingkat pemerintah daerah provinsi maupun kabupaten/ kota, idealnya diampu oleh Dinas Perumahan dan Kawasan

Permukiman selaku Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang berwenang dalam penyelenggaraan urusan PKP, namun berdasarkan kondisi organisasi tata laksana yang ada di daerah, penyelenggaraan urusan PKP di daerah terkadang ditangani oleh lebih dari satu Dinas atau berada dalam naungan OPD lainnya pada posisi Eselon III/Koordinator ataupun Eselon IV/Subkoordinator. Hal ini membuat kelembagaan penyelenggaraan PKP di beberapa daerah kurang kuat dan lemahnya koordinasi urusan PKP.

6.4.1 Peran Pemerintah dan Masyarakat dalam Penyelenggaraan PKP

Merujuk pada UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 131, keterlibatan peran masyarakat dalam penyelenggaraan PKP dilakukan dengan membentuk forum pengembangan PKP.

PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 54, mengamanatkan adanya lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan PKP berupa Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) pada setiap tingkatan pemerintahan. Keberadaan Pokja PKP diharapkan dapat meningkatkan fungsi koordinasi, sinkronisasi, dan kolaborasi berbagai sektor pada pengembangan kebijakan, strategi, program, dan kegiatan terkait PKP sehingga penyelenggaraan PKP menjadi lebih efektif dan efisien.

Upaya menindaklanjuti amanat tersebut telah dilaksanakan dengan terbentuknya Pokja-pokja di Pusat maupun daerah dengan nomenklatur dan lingkup yang tidak seragam, tergantung dari persepsi instansi yang membentuknya.

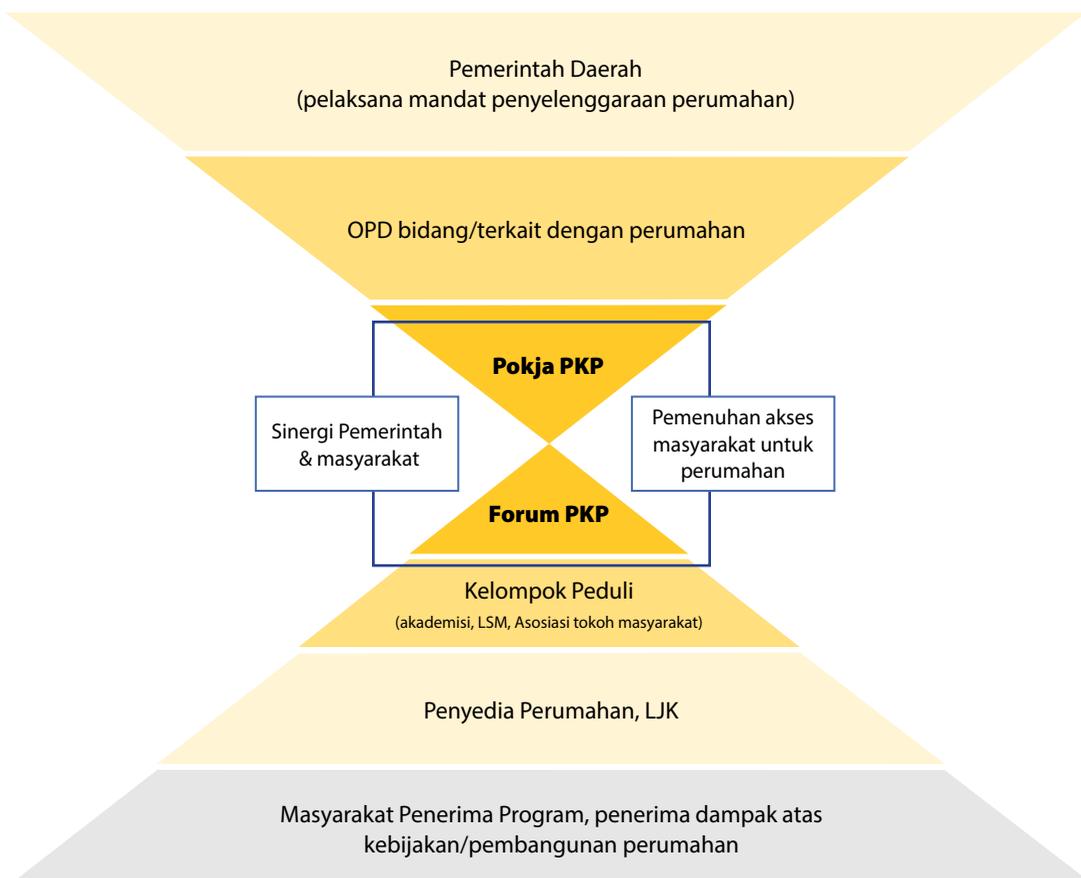
Untuk menyamakan persepsi dan memberikan panduan pembentukan serta tugas dan perannya, maka diterbitkanlah Peraturan Menteri PUPR No-

mor 12 tahun 2020 tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan diterbitkannya Permen PUPR tersebut, diharapkan setiap Pokja yang terbentuk melakukan penggabungan atau restrukturisasi agar sesuai dari tingkat Pusat hingga daerah sehingga koordinasi lebih terstruktur.

Di dalam Permen PUPR tersebut dibedakan juga peran dan fungsi Pokja PKP dan Forum PKP. Pokja PKP akan menjadi wadah koordinasi antar instansi pemerintah sementara Forum PKP akan menjadi wadah koordinasi antara pemerintah dan Lembaga non pemerintah.

Hal ini mengindikasikan terdapat hubungan sinergis dan “titik temu” antara pemerintah dengan masyarakat dalam sistem penyelenggaraan PKP, yang dapat digambarkan sebagai berikut:

Infografis 48. Sinergi dan Titik Temu Pemerintah dan Non-Pemerintah dalam Penyelenggaraan PKP





6.4.2 Apa itu Pokja PKP?

Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) adalah kelompok lintas Kementerian/Lembaga (K/L) yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat atau kelompok lintas Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah dalam mendukung pelaksanaan koordinasi dan sinkronisasi urusan perumahan dan kawasan permukiman.

6.4.3 Urgensi Pembentukan Pokja PKP?

Alasan utama atau urgensi perlunya dibentuk Pokja PKP, baik di tingkat pusat, provinsi, maupun kabupaten/kota, antara lain:

- Amanat delegatif dari peraturan perundangan yang ada.
- Perumahan dan kawasan permukiman merupakan urusan yang kompleks, multisektor, dan multiaktor (pemangku kepentingan).
- Terdapat *gap* atau perbedaan pemahaman dan pengetahuan dari para pelaku serta pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan PKP.
- Koordinasi dan sinkronisasi antar sektor dalam penyelenggaraan PKP masih belum optimal.
- Pengawasan dan pengendalian dalam penyelenggaraan PKP masih lemah.
- Pengarusutamaan sektor PKP dalam dokumen pembangunan daerah masih sangat minim.
- Kualitas dokumen perencanaan terkait PKP kurang komprehensif dan belum sinkron antara satu dengan yang lainnya (masih sangat sektoral).
- (terkadang) Terjadi tumpang tindih atau justru kekosongan (*idle*) program/kegiatan dalam penanganan kebutuhan penyediaan layanan bidang PKP.

Di Tingkat daerah, Pokja PKP ini diharapkan akan dipimpin oleh Pejabat tinggi setingkat Sekda atau Kepala Bappeda atau Kepala Dinas yang menangani urusan PKP. Dengan demikian, kelembagaan perumahan yang biasanya ditangani oleh eselon III atau bahkan eselon IV akan menjadi lebih kuat dalam hal koordinasi.

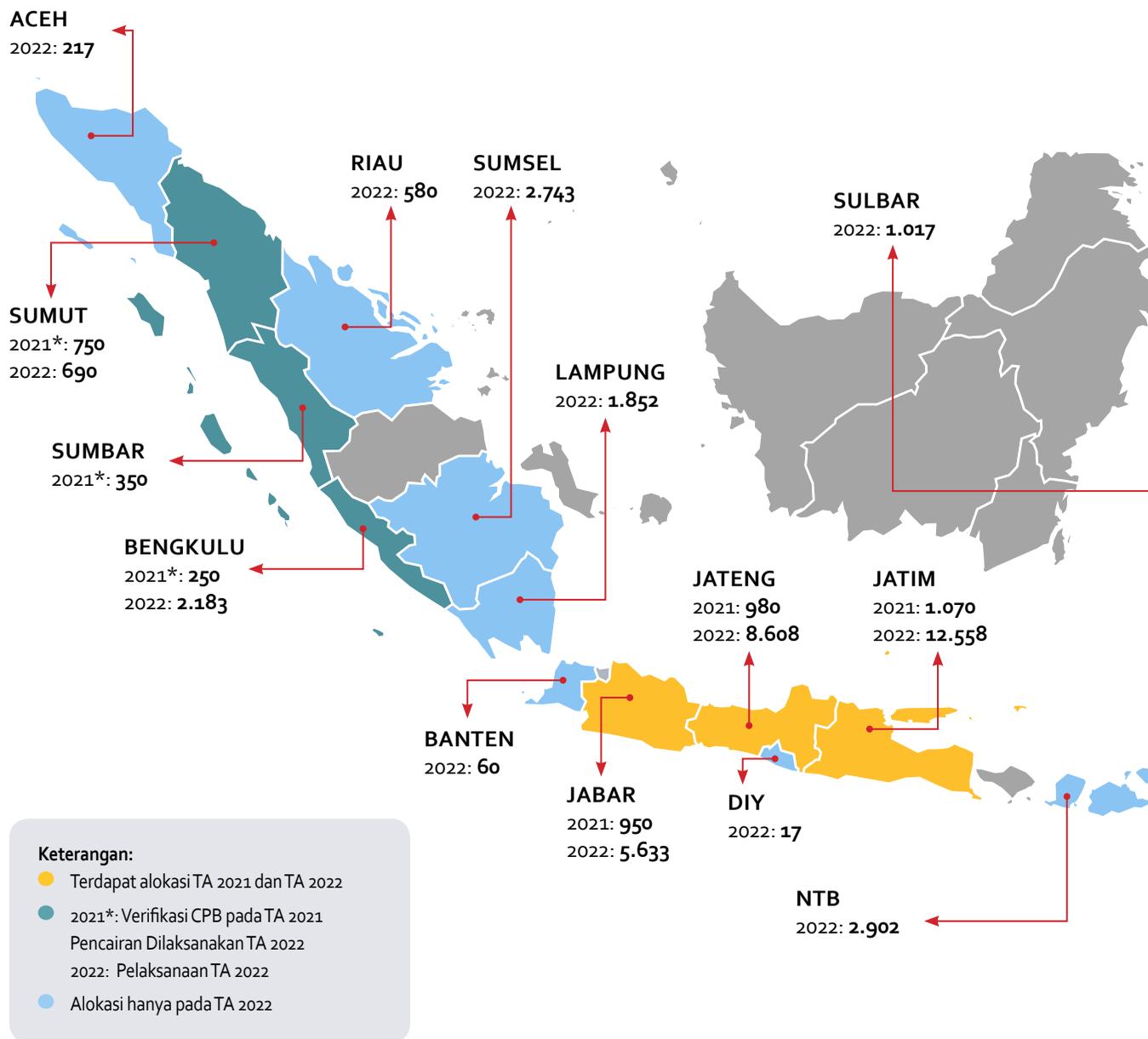
6.4.4 Bagaimana Kedudukan Pokja PKP dalam Penyelenggaraan Urusan PKP di Daerah?

Meski terdiri dari kumpulan K/L atau OPD, sejatinya Pokja PKP bukanlah merupakan *executing agency* yang mengambil alih tugas K/L atau OPD yang berwenang dalam penyelenggaraan urusan PKP. Pokja PKP menjalankan tugas serta fungsi untuk mendukung Dinas yang menangani PKP dalam mewujudkan pembangunan dan pengembangan bidang PKP yang terkoordinir, terpadu, saling bersinergi, dan berkelanjutan. Dengan demikian, penanggung jawab dan pelaksana penyelenggaraan urusan

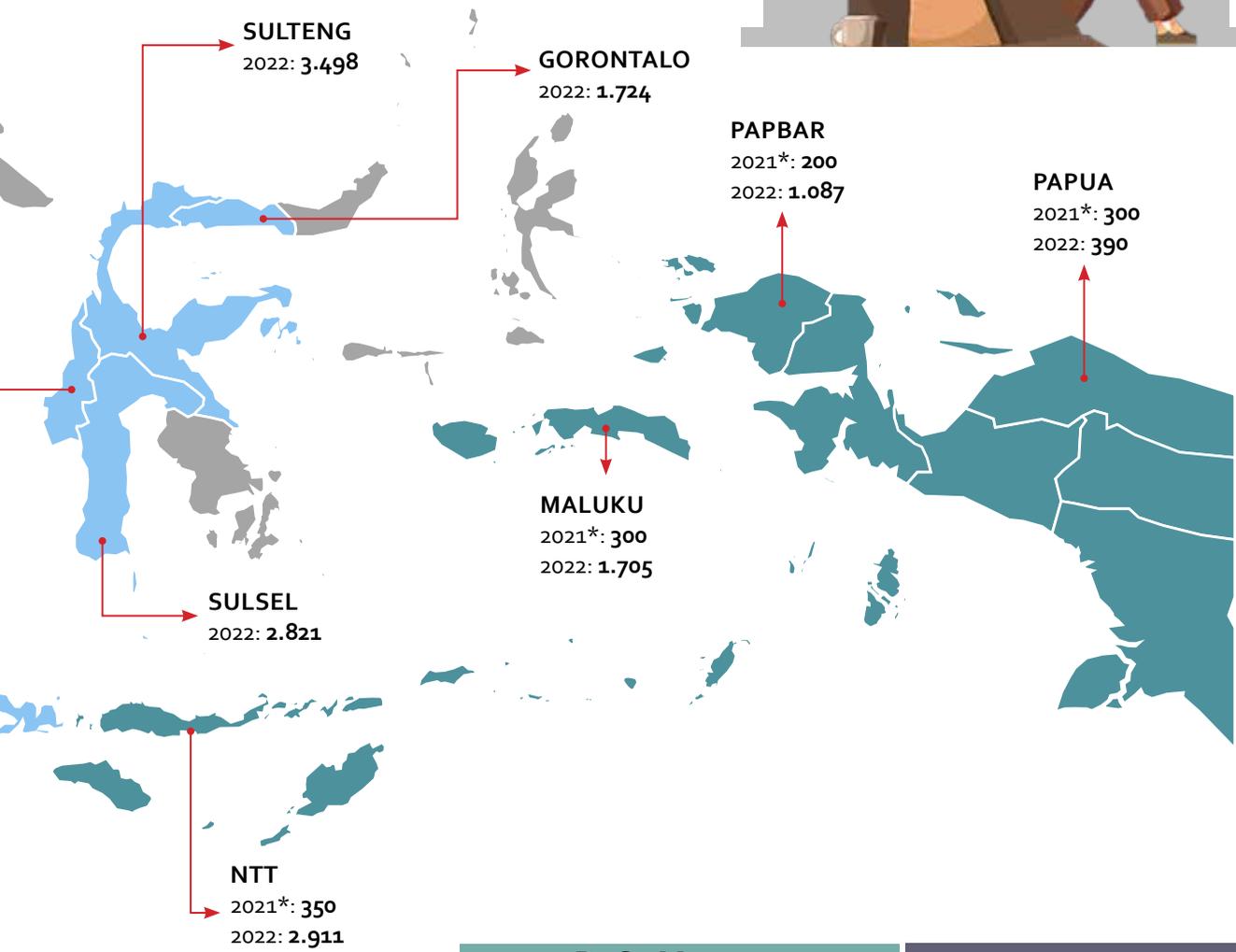


Kegiatan Pokja PKP di Daerah

Infografis 49. Realisasi Dukungan Ditjen Perumahan Dalam Mendukung PKE Tahun 2021-2022



sumber: Peluang Pengembangan Rumah Tidak Layak Huni Bekerja sama dengan Baznas dan Kementerian PUPR 2024, halaman 16



TA 2021: Rp60 M [2.998 unit]	TOTAL: Rp1,26 T [58.694 unit]
TA 2022: Rp1,2 T [55.696 unit]	

PKP tetap dipegang oleh K/L teknis atau OPD teknis terkait, dan Pokja PKP hadir untuk mendukung koordinasi dan sinergi sehingga penyelenggaraan PKP lebih efisien dan efektif.

Dalam hal urusan perumahan dan kawasan permukiman yang memerlukan koordinasi dan kesepakatan lintas OPD, semisal pembahasan ranperda terkait PKP, sinergi program PKP, usulan bantuan perumahan ke Pusat, membahas isu PKP yang sedang hangat, dll, maka Kepala OPD terkait dapat meminta Pokja PKP mengadakan pertemuan.

6.4.5 Apa itu Forum PKP?

Sesuai UU No.1 Tahun 2011 Pasal 131, pelibatan peran masyarakat dalam penyelenggaraan PKP berupa pemberian masukan, disampaikan melalui Forum PKP dan PP No. 88 Tahun 2014 Pasal 16 mengindikasikan perlunya dibentuk Forum PKP dalam mendukung penyelenggaraan PKP. Dengan demikian, pembentukan Forum PKP menjadi hal yang tak terelakkan untuk mewujudkan penyelenggaraan PKP yang transparan, inklusif, efektif dan efisien.

Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman (Forum PKP) adalah wadah untuk mempertemukan dan membicarakan kepentingan bersama dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Forum PKP dengan demikian tidak berbentuk suatu lembaga atau entitas organisasi, tetapi berupa penyelenggaraan wadah pertemuan atau ruang untuk berdiskusi, berdialog, berkomunikasi, dan berkoordinasi antara pelaku PKP yang berkepentingan.

6.4.6 Urgensi Membentuk Forum PKP?

Pokja PKP akan membentuk Forum PKP yang pada dasarnya merupakan bentuk perwujudan tata kelola yang baik (*good governance*) dalam pe-

nyelenggaraan PKP, yaitu penyelenggaraan PKP dilakukan secara inklusif dengan ikut melibatkan peran masyarakat dan adanya transparansi.

Selain itu, bidang PKP yang bersifat multi-sektor dan multiaktor menyebabkan tidak semua permasalahan PKP bisa ditangani oleh pihak pemerintah sendiri sehingga harus melibatkan pihak-pihak terkait untuk menghasilkan keputusan atau kebijakan serta program/kegiatan yang tepat, efektif, dan efisien. Forum PK

Forum PKP juga memiliki peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan PKP. Peran arbitrase dan mediasi ini dilakukan sebagai alternatif penyelesaian sengketa di bidang PKP di luar pengadilan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6.4.7 Siapa Anggota Forum PKP?

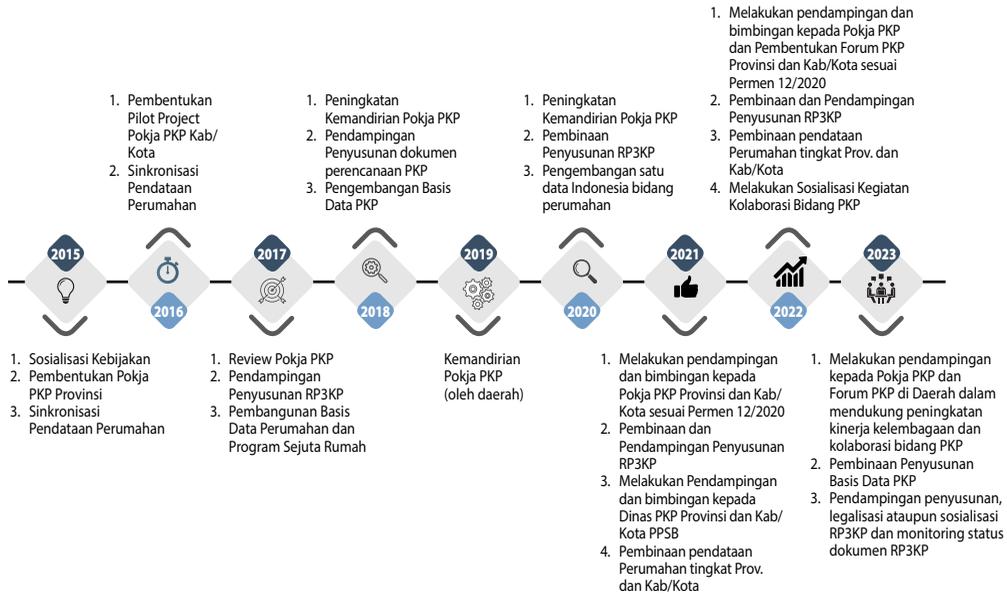
Anggota Forum PKP pada dasarnya terdiri dari anggota Pokja PKP ditambah dengan mitra PKP. Mitra PKP adalah unsur-unsur di luar K/L atau OPD yang diharapkan dapat bersinergi dengan eksistensi



Kegiatan Forum PKP di Daerah



Infografis 50. Kronologi Fasilitas POKJA PKP 2015-2024



Pokja PKP. Mitra PKP berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah yang lainnya karena sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan daerah masing-masing.

Forum PKP terdiri atas unsur:

- a. instansi pemerintah yang terkait dengan bidang PKP;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara PKP;

- c. asosiasi profesi penyelenggara PKP;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara PKP;
- e. pakar di bidang PKP; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan PKP.

6.4.8 Fasilitas Pembentukan Pokja PKP dan Forum PKP

Fasilitas Pembentukan Pokja PKP telah dilaksanakan oleh Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan sejak tahun 2015 melalui alokasi Dana Dekonsentrasi ke Pemerintah Provinsi yang kemudian mulai 2017 dilanjutkan oleh SNVT dan Balai P2P Kementerian PUPR di daerah.

Paska terbitnya Permen PUPR no 12 tahun 2020, perlu dilakukan lagi restrukturisasi Pokja PKP dan dilakukan pendampingan dan bimbingan kepada Pokja PKP Provinsi dan Kab/Kota melalui kegiatan Bimbingan Teknis/Rapat Koordinasi Bidang Perencanaan Perumahan.

Sampai akhir tahun 2022, dari total 34 Provinsi, baru 25 Provinsi telah melakukan restrukturisasi Pokja sesuai Permen PUPR No 12 tahun 2020. Sedangkan untuk Forum PKP, lebih dari setengah Provinsi belum membentuk Forum PKP atau berjumlah 23 provinsi.

DiTingkat Kabupaten/Kota, pembentukan pokja PKP Kabupaten/Kota, dari total 514 kabupaten/kota, lebih dari setengah kabupaten/kota (56%) atau 286 kabupaten/kota telah melakukan restrukturisasi Pokja PKP sesuai Permen PUPR no 12 tahun 2020 dan menetapkan SK Pokja.

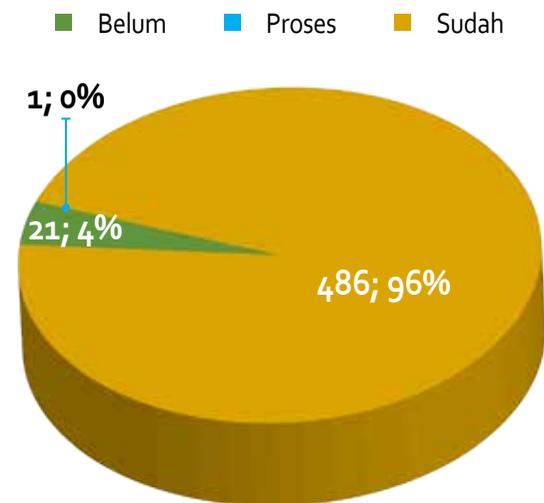
Namun untuk Forum PKP, lebih dari setengah kabupaten/kota (84,6%) belum membentuk Forum PKP. Masih banyaknya Kabupaten/Kota yang belum membentuk Pokja PKP ini dikarenakan kurangnya pengarusutamaan urusan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten/Kota terkait sehingga para stakeholder kurang memahami urgensi dari pembentukan Pokja PKP.

Kurangnya pengarusutamaan PKP di kab/kota juga akibat pada rendahnya alokasi penganggaran bidang PKP dalam APBD sesuai yang dialami oleh kab/kota terkait.

Sampai dengan akhir tahun 2023 setelah dilakukan pendampingan dan fasilitasi, dari 34 Provinsi, terdapat peningkatan status pembentukan Pokja PKP dan Forum PKP, di mana sudah seluruh 34 Provinsi telah memiliki Pokja PKP.

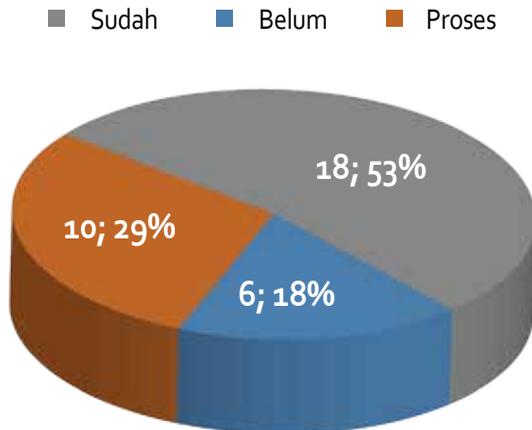
Sedangkan untuk Pokja PKP Kabupaten/Kota, dari 514 Kabupaten/Kota, 492 Kabupaten/Kota atau 96% yang sudah memiliki Pokja PKP dan 21 Kabupaten/Kota yang belum memiliki Pokja PKP atau sekitar 4% dan 1 kabupaten masih proses.

Infografis 51. SK POKJA PKP Kabupaten/Kota



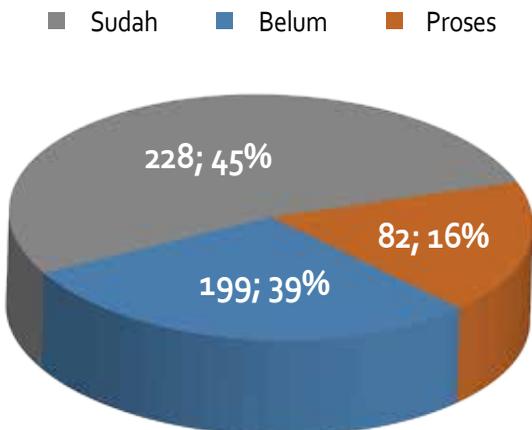
Untuk Forum PKP Provinsi, dari 34 Provinsi, terdapat 18 Provinsi yang memiliki Forum PKP, 6 Provinsi yang masih melakukan proses legalisasi dan 10 Provinsi yang belum memiliki Forum PKP.

Infografis 52. SK FORUM PKP Provinsi



Untuk Forum PKP Kabupaten/Kota, dari 514 Kabupaten/Kota, 228 Kabupaten/Kota sudah memiliki Forum PKP, 81 Kabupaten/Kota masih melakukan proses legalisasi dan 205 Kabupaten/Kota yang belum memiliki Forum PKP.

Infografis 53. SK FORUM PKP Kabupaten/Kota



6.5. FASILITATOR HUNIAN VERTIKAL DANTOD

Merujuk Renstra Direktorat Jenderal Perumahan, sasaran program Direktorat Rumah Umum dan Komersial adalah jumlah rumah MBR yang mendapat Bantuan PSU. Atas dasar hal tersebut maka PSU merupakan indikator keberhasilan pelaksanaan program pada tingkat direktorat jenderal, namun dalam konteks pelaksanaan tugas dan fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial, fasilitasi bantuan PSU merupakan bagian kegiatan yang dilaksanakan bersama dengan kegiatan lainnya.

Di luar kegiatan rutin tersebut, Direktorat RUK memberi dukungan pengembangan perumahan skala besar dengan pendekatan hunian berimbang; pengintegrasian hunian vertikal untuk MBR dengan simpul transportasi umum/transit *oriented development* (TOD); dukungan pengintegrasian rumah sewa (*rental housing*) ke dalam *public housing system*, dukungan pengoptimalan skema pembiayaan alternatif (*creative financing*) dan *micro finance* untuk meningkatkan keberdayaan masyarakat dalam pembangunan perumahan secara swadaya; dan pembentukan balai perumahan di tingkat provinsi.

Pengertian TOD itu sendiri secara gamblang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. Dijelaskan bahwa Pengembangan TOD adalah konsep pengembangan kawasan di dalam dan di sekitar simpul transit agar bernilai tambah yang menitikberatkan pada integrasi antar jaringan angkutan umum massal, dan antara jaringan angkutan umum massal dengan jaringan moda transportasi tidak bermotor, serta pengurangan penggunaan kendaraan bermotor yang disertai



Presiden Jokowi resmikan hunian milenial Samesta Mahata Margonda

pengembangan kawasan campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi[lihat <https://setkab.go.id/tod-pengungkit-kualitas-hidup-masyarakat/>].

Di Indonesia, sejak 2018 ada beberapa rusun berkonsep TOD yang sedang dalam proses pembangunan di Jabodetabek. Antara lain, Rusun TOD di Stasiun Tanjung Barat Jakarta Selatan, Stasiun Pondok Cina Depok, Stasiun MRT Lebak Bulus serta Rusun Samesta Mahata di Serpong, Tangerang Selatan.

Di setiap rusun tersebut di atas, memenuhi syarat dasar TOD. Diantaranya, terletak dalam radius 400-800 meter di sekitar pemberhentian transit pusat, karena dianggap skala yang tepat untuk pejalan kaki. Selain itu, juga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi para pejalan kaki, pesepeda, dan pengguna transportasi publik. Sehingga, mempermudah akses ke tempat-tempat tujuan dengan gaya hidup yang lebih baik.

Konsep TOD dianggap sebagai salah satu konsep perancangan kota yang berkelanjutan untuk



Maket Rusun TOD Stasiun Pondok Cina Depok

masyarakat dan dapat menjadi salah satu alternatif perancangan kota untuk pertumbuhan perekonomian daerah. Perkembangan kota yang berorientasi TOD berpotensi untuk mengurangi biaya transportasi rumah tangga dan mengatasi permasalahan lingkungan. ■



B A B

TANPA HENTI BERKARYA DAN BERINOVASI

“

Anak-anak muda PUPR yang akan membawa PUPR ke depan ini harus terus berkarya, terus membuat terobosan, melakukan inovasi, baik itu terkait teknologi infrastruktur jalan, jembatan, perumahan dan pemukiman, maupun proyek inovatif lain. Selain itu juga harus tahu betul tentang pembiayaan (*financing*). Ke depan *creativity is a must* untuk mempercepat pembangunan infrastruktur di Indonesia.

— Menteri PUPR Basuki Hadimuljono —



Pelatihan Penyelenggaraan Proyek Infrastruktur dengan Metodologi *Building Information Modelling* (BIM) yang difasilitasi oleh Balai Pengembangan Kompetensi PUPR Wilayah VI Surabaya dan disupervisi oleh Pusat Pengembangan Kompetensi Manajemen

TIADA hari tanpa inovasi. Begitulah moto tidak tertulis di jajaran Kementerian PUPR. Tak hanya saat membangun infrastruktur, prinsip inovatif dan efektif telah menjadi hal yang utama dalam pengabdian Kementerian PUPR. Sejumlah program, kegiatan dan proyek inovatif telah banyak dilaksanakan. Antara lain pemanfaatan metode

Building Information Modelling (BIM) dan dengan menjalankan sistem Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) sebagai skema alternatif pembiayaan non-APBN. Kementerian PUPR telah menggunakan skema ini untuk pembangunan rusun Cisaranten dan Karawang Spuur.

Di sektor perumahan, melalui Balai Penelitian dan Pengembangan (Balitbang) Kementerian PUPR mengembangkan Teknologi Rumah Instan Seder-

hana Sehat (RISHA). Rumah *knock down* yang tahan gempa dan telah diterapkan di lebih 60 tempat di wilayah tanah air, utamanya untuk hunian tetap (HunTap) korban gempa. Selain itu, Kementerian PUPR juga menerapkan 3D untuk Rumah Khusus, dan Lapisan Ferosemen untuk rumah swadaya.

7.1. PEMANFAATAN METODE BUILDING INFORMATION MODELLING

Pengembangan teknologi konstruksi merupakan tanggung jawab Kementerian PUPR sebagai upaya melakukan percepatan program pembangunan infrastruktur PUPR 2020-2024. Hal tersebut termaktub dalam Pasal 25, Peraturan Pemerintah nomor 22 Tahun 2020. Bahwa teknologi konstruksi merupakan salah satu sumber daya konstruksi yang menjadi bagian dari rantai pasok sumber daya konstruksi, yang mana dalam penerapannya mengutamakan produk dalam negeri, berupa produk lokal, unggulan dan ramah lingkungan serta memenuhi standar keamanan, kesehatan, keselamatan dan keberlanjutan.

Salah satu inovasi teknologi yang didorong peningkatan penerapannya oleh Kementerian PUPR di era industri 4.0, yaitu *Building Information Modelling* (BIM)²⁷. BIM dinilai dapat meningkatkan kolaborasi keseluruhan pihak dari perencanaan sampai pengawasan, meningkatkan produktivitas dan efisiensi konstruksi serta meminimalisir kesalahan. Direktorat Rumah Susun telah menerapkan teknologi BIM pada perencanaan desain prototipe rumah susun dan rumah susun khusus di Indonesia.

²⁷ lihat Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun 2021, halaman 25.

Infografis 54. Profil KPBU Rusun Cisaranten

KPBU Rumah Susun Cisaranten Bina Harapan Kota Bandung

Proyek KPBU Perumahan Cisaranten Bina Harapan terletak di Area Lahan Pusjatan, Kecamatan Arcamanik Kota Bandung, di atas lahan status tanah dimiliki oleh BMN PUPR. Proyek ini diprakarsai oleh Pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum Perumahan.

Kategori Proyek	Solicited
Sektor	Perumahan
PJKP	Menteri PUPR
Status Proyek	Final Business Case
Lokasi	Cisaranten Bina Harapan, Kec. Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat
Masa Konsesi	15 Tahun
Biaya Konstruksi	Rp627 Milyar
Kelayakan Finansial	IRR Under Calculation NPV Under Calculation
Struktur Pendanaan	Equity 30% Debt 70%
Data Teknis	Jumlah 1.879 unit Tower - buah Luas Lahan 5 m²

Dukungan dan Jaminan Pemerintah

Pelaksanaan penyusunan FBC menggunakan Fasilitas PDF dari Kementerian Keuangan

sumber: <http://simpulkpbu.pu.go.id/project/read/190/>

7.2. KPBU RUMAH SUSUN CISARANTEN

Proyek rumah susun Cisaranten “Bina Harapan” di Bandung merupakan salah satu proyek KPBU yang menjadi *pilot project* pada sektor perumahan dalam pencapaian target RPJMN 2020 - 2024 dalam program Sejuta Rumah. Proyek ini merupakan ini-



Ilustrasi KPBU Rumah Susun Cisaranten

siatif Menteri PUPR, Basuki Hadimuljono yang ditargetkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Bangunannya direncanakan terdiri dari 11 tower dengan jumlah hunian sebanyak 2.738 unit. Lingkup untuk proyek ini yaitu *Design-Build-Finance-Market-Maintain-Transfer* dengan nilai investasi sebesar Rp 768 miliar (lihat infografis 18: Profil KPBU Cisaranten).

Menurut data Kementerian Keuangan, proyek rusun Cisaranten telah memenuhi persyaratan yang ada. Saat ini proyek dalam tahap penyusunan dokumen *final business case* (FBC) dan memperoleh fasilitas penyiapan proyek atau *project development facility* (PDF) dari Kementerian Keuangan. Proyek KPBU rusun Cisaranten terletak di Pusjatan, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, di atas lahan

status tanah dimiliki oleh BMN PUPR. Proyek ini diprakarsai oleh Pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum Perumahan.²⁸

²⁸ lihat Newsletter Kantor Bersama KPBU edisi 144, tahun 2022

7.3. KPBU RUMAH SUSUN KARAWANG SPUUR

Pada tanggal 29 Juli 2022 telah dilakukan pembentukan Tim Koordinasi KPBU untuk Proyek KPBU Penyediaan Rumah Susun Sewa Karawang Spuur. Selanjutnya, pemerintah telah melaksanakan *Kick Off Meeting* Tim Koordinasi KPBU proyek rusun yang dihadiri Pemkab Karawang, Kementerian Keuang-

Infografis 55. Profil KPBU Rusun Karawang Spuur



KPBU Rumah Susun Karawang Spuur

Proyek KPBU Rumah Susun Karawang Spuur merupakan proyek KPBU yang berada di kawasan pengembangan berorientasi transit (Transit Oriented Development/TOD) Karawang, Jalan Karawang Spuur, Desa Wadas, Kab. Karawang, Jawa Barat.

Kategori Proyek	Solicited
Sektor	Perumahan
PJPK	Menteri PUPR
Status Proyek	Outline Business Case
Lokasi	Jl. Karawang Spuur, Desa Wadas Kec. Telukjambe Timur, Kab. Karawang
Masa Konsesi	20 Tahun
Biaya Konstruksi	Rp350 Milyar
Kelayakan Finansial	IRR 10,88% NPV 0,28 Triliun
Struktur Pendanaan	Equity 30% Debt 70%
Data Teknis	Jumlah 1.175 unit Tower - buah Luas Lahan 2 m ²

Dukungan dan Jaminan Pemerintah

Difasilitasi oleh Kementerian Keuangan di bawah pendanaan program Indonesia Infrastructure Finance Development (IIFD).

sumber: <http://simpulkpbu.pu.go.id/project/read/190/>

an, Kementerian PUPR, Tim Advisor KPBU Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan, dan Tim Koordinasi KPBU Rumah Susun Karawang Spuur pada tanggal 19 Agustus 2022. Pada saat itu dibentuklah tim koordinasi yang bertujuan mengatasi segala persoalan yang timbul selama pelaksanaan fasilitasi *project development facility* (PDF). Dengan demikian diharapkan dengan dibentuknya Tim Koordinasi KPBU untuk proyek penyediaan Rumah Susun Sewa Karawang Spuur dapat mempercepat pelaksanaan tahap transaksi yang ditargetkan pada Q3 2023.

Rumah Susun Sewa Karawang Spuur merupakan salah satu proyek KPBU *solicited* dengan Menteri PUPR sebagai PJPK. Proyek ini memiliki estimasi nilai investasi sebesar Rp 403 Miliar dengan bentuk pengembalian investasi yaitu berupa *availability payment* (AP) selama masa konsesi 22 tahun termasuk 2 tahun konstruksi, serta dengan bentuk kerja sama design - *Build - Finance - Maintenance - Operate - Transfer*. Rumah Susun Karawang Spuur ini nantinya akan terdiri dari 2 *tower* dengan total 1.175 unit hunian untuk MBR dan Non-MBR yang akan didirikan di atas lahan seluas 1,9 Ha.²⁹

7.4. BERDIRI KOKOH PASCAGEMPA

Bencana geologi, terutama gempa bumi, bukanlah barang langka di Indonesia. BPS mencatat, pada 2021, terdapat 10.519 frekuensi gempa bumi di Tanah Air. Jumlah tersebut tertinggi selama 20 tahun terakhir. Juga naik 25,7% dibandingkan tahun sebelumnya yang sebanyak 8.368 frekuensi gempa bumi. Dari angka tersebut, Badan Geologi Kementerian ESDM mencatat, sebanyak 26 kali gempa bumi yang merusak (*destructive earthquake*).

29 lihat Newsletter Kantor Bersama KPBU edisi 138 tahun 2022

Peningkatan gempa bumi terbanyak sepanjang 2021 terjadi di Pulau Sulawesi, yaitu 925 kali. Adapun 80,93% kejadian gempa bumi di Indonesia tergolong gempa bumi dengan kekuatan kecil (kurang dari 40 SR). Tingginya gempa bumi itu sebagai akibat interaksi empat lempeng tektonik yang terdapat di Indonesia.

Pada 21 November 2022 pukul 13:21 WIB, masyarakat kembali dikejutkan guncangan gempa di Kabupaten Cianjur Jawa Barat dengan magnitudo: 5.6 SR. Akibatnya 12 kecamatan rusak berat terutama yang berlokasi pada daerah Patahan Aktif Cugenang di Kecamatan Cilaku, Kecamatan Cianjur, Kecamatan Cugenang dan Kecamatan Pacet. Terdapat 321 korban jiwa dan 73,874 jiwa mengungsi dengan Rumah Rusak Berat sejumlah 27.434 unit, Rusak Sedang 13.070 dan Rusak Ringan 22.124. Total kerusakan sejumlah 62.628 unit Rumah Rusak.

Presiden RI bersama Menteri PUPR dalam kunjungannya meninjau lokasi bencana pada 21 November 2022 pukul 21.45 WIB memberikan arahan agar penanganan berfokus pada pembukaan akses yang terkena longsor dan evakuasi warga yang tertimbun serta perbaikan infrastruktur dan rumah para warga yang Rusak Berat (RB), Rusak Sedang (RS), dan Rusak Ringan (RR).

Penanganan rumah rusak yang dilakukan secara insitu dilaksanakan oleh BNPB sedangkan relokasi akibat terdampak patahan aktif Cugenang dilakukan oleh Kementerian PUPR. Pembangunan rumah yang terkena gempa diwajibkan memakai standar bangunan tahan gempa yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR. Berdasarkan Keputusan Bupati Cianjur terdapat 541 KK yang harus direlokasi rumahnya ke tempat yang lebih aman dari bencana.



Rumah Relokasi (Hunian Tetap Pasca Bencana) Tahap 1 di Desa Sirnagalih Kecamatan Cilaku



Relokasi Hunian Tetap Tahap 2 di Desa Murnisari Kecamatan Mande

Pembangunan Rumah Relokasi (Hunian Tetap Pasca Bencana) dilaksanakan di 3 lokasi relokasi yang terbagi ke dalam 3 tahap. Tahap 1 dilaksanakan sejumlah 200 unit di Desa Sirnagalih Kecamatan Cilaku, Tahap 2 dilaksanakan sejumlah 151 unit di Desa Murnisari Kecamatan Mande dan Tahap 3 dilaksanakan sejumlah 190 unit di Desa Babakan Karet Kecamatan Cianjur. Penyediaan lahan relokasi dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Cianjur sedangkan Pematangan lahan dan pembangunan hunian relokasi dilengkapi PSU lingkungan dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Khusus. Bantuan rumah khusus yang diberikan berupa rumah dengan luasan 36 m² kopel memanfaatkan teknologi pracetak Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) dengan

luas lahan 75 m². Di tengah puing dan reruntuhan bangunan pascagempa, kondisi dua unit gedung sekolah dasar, yakni SD Negeri Cibantala 1 dan SD Negeri Kidang Kencana, sempat mencuri perhatian masyarakat. Khususnya, mereka yang berkecimpung atau memiliki perhatian di bidang konstruksi dan rancang bangun perumahan.

Pasalnya, kedua unit bangunan sekolah itu terlihat tetap kokoh tanpa mengalami kerusakan yang berarti. Kenapa? Menurut Dirjen Perumahan Iwan Suprijanto, kedua bangunan tersebut tetap kokoh, lantaran memanfaatkan teknologi rumah instan sederhana sehat atau yang dikenal dengan sebutan RISHA.

Konsep rumah RISHA dikembangkan oleh Balai Penelitian dan Pengembangan (Balitbang) Ke-

menterian PUPR. Tujuannya adalah untuk menjawab tantangan bencana gempa bumi yang kerap dihadapi sejumlah daerah di tanah air. Kementerian PUPR menaruh keyakinan yang sangat kuat ihwal kemampuan teknologi Risha dalam menahan gempa hingga skala yang cukup kuat.

Lantaran itulah, pascagempa hebat di Lombok, NTB, pada 2018, Kementerian PUPR langsung mengaplikasikan metode pembangunan rumah khusus dengan sistem knockdown ini. Metode RISHA juga diterapkan untuk pembangunan rumah khusus berikut fasum dan fasos di beberapa lokasi rawan gempa di Indonesia, seperti Aceh, Nias, Mentawai, Sulawesi Barat, dan NTT.

“Pascagempa Lombok, selain sekolah, madrasah, masjid, pasar, dan beberapa balai warga kami bangun dengan teknologi RISHA. Dan Alhamdulillah, aman dari bahaya gempa. Termasuk di Aceh, pada 2016, di mana didirikan 21 sekolah dengan teknologi itu, Nias pada 2020-2021 ada 91 sekolah, di Mentawai ada 30 sekolah, Sulawesi Barat pascagempa ada 147 sekolah dan madrasah, dan di NTT dibangun juga,” kata Iwan.

Ihwal dua bangunan SD di Cianjur yang layak dijuluki “penyintas gempa” itu, Iwan Suprijanto menjelaskan, Kementerian PUPR melalui Direktorat Jenderal Cipta Karya hingga 2021 telah melaksanakan rehabilitasi dan renovasi sebanyak 12 sekolah



Relokasi Hunian Tetap Tahap 3 di Desa Babakan Karet Kecamatan Cianjur

di Kabupaten Cianjur dan Kabupaten Bogor yang meliputi SDN Cibantala 1, SDN Kidang Kencana, SDN Sirnagalih, SDN Leles, SDN Mekarsari, SDN Puncakwangi, SDN Selaawi, SDN Simpang 1, SDN Bojong Koneng, SDN Gelarpawitan, SMPN 4 Cidaun, dan SDN Rengasjajar. Pekerjaan renovasi dilaksanakan selama 180 hari kerja dengan nilai kontrak sebesar Rp23,6 miliar. Dua di antara 12 sekolah tersebut, dibangun dengan konstruksi Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA), yaitu SDN Cibantala 1 dan SDN Kidang Kencana.

“Pada 2020, kedua gedung sekolah yang masih berdiri pascagempa tersebut direhabilitasi dan direnovasi dengan menggunakan teknologi RISHA. Pascagempa 5,6 skala richter, hampir tidak ada kerusakan sedikit pun. Hanya ada kerusakan arsitektural, namun secara struktur aman,” kata Iwan Suprijanto, saat meninjau infrastruktur pascagempa Cianjur, pada 11 Desember 2022.

Sistem konstruksi dengan metode RISHA, dilansir dari eproduklitbang.pu.go.id, pada dasarnya menggunakan *precast concrete* (beton cetak) dalam

bentuk modul balok dan kolom. Dengan cara ini, sistem fondasi rumah-rumah sederhana dapat dibuat dengan metode bongkar-pasang secara cepat. Proses pembangunannya tidak membutuhkan semen dan bata, melainkan menggabungkan panel-panel beton dengan baut. Pembangunan rumah dengan model RISHA dapat diselesaikan dalam waktu yang jauh lebih cepat.

Material beton dipilih karena telah terbukti kekuatannya untuk menahan hujan dan terik matahari. Selain itu, sistem RISHA juga sudah teruji dalam meredam guncangan akibat gempa sehingga untuk daerah yang rawan gempa, teknologi RISHA cocok untuk diterapkan pascabencana.

Selain itu, RISHA dirancang sedemikian rupa agar biaya produksi maupun pemasangannya tidak membebani konsumen. Dengan konsep ini, setiap orang dapat membangun rumah dengan harga lebih murah. Selain itu, teknologi yang melewati proses pengembangan sejak tahun 2004, diklaim memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI).

Hingga 2022, telah didirikan di lebih dari 60



Dengan metode RISHA, Kementerian PUPR mampu memproduksi modul rumah khusus dalam bentuk stok kolom dan balok dalam jumlah besar. Saat dibutuhkan, rumah-rumah tersebut bisa dirakit sehingga tahap pengerjaan konstruksinya hanya memerlukan waktu singkat, dibandingkan dengan model rumah konvensional. Selain itu, konstruksi metode RISHA sangat menghemat biaya, dengan mengedepankan kualitas bangunan yang sudah teruji kekuatannya dalam menahan guncangan gempa yang terjadi di sejumlah daerah.





Rumah dengan teknologi RISHA

wilayah di Indonesia dengan jumlah mencapai ratusan ribu unit, lebih diperuntukkan bagi warga kelas menengah ke bawah. Dengan metode ini pula, Kementerian PUPR mampu memproduksi modul rumah khusus dalam bentuk stok kolom dan balok dalam jumlah besar. Saat dibutuhkan, rumah-rumah tersebut bisa dirakit sehingga tahap pengerjaan konstruksinya hanya memerlukan waktu singkat, dibandingkan dengan model rumah konvensional. Selain itu, konstruksi metode RISHA sangat menghemat biaya, dengan mengedepankan kualitas bangunan yang sudah teruji kekuatannya dalam menahan guncangan gempa yang terjadi di sejumlah daerah.

Di Cianjur, Menteri PUPR Basuki Hadimuljono telah mengintruksikan jajarannya untuk memulai pembangunan rumah khusus dengan metode RISHA. Pada tahap awal, sesuai lahan yang disediakan pemerintah Kabupaten Cianjur seluas 2,5 hektare di Desa Cilaku dan Desa Mande seluas 30 hektare, dibangun 200 unit rumah khusus RISHA.

“Stok yang tersedia saat ini sekitar 2.400 unit RISHA dan kita akan pasang seluruhnya di Cianjur dengan target tuntas sebelum Lebaran 2023. Tahap awal pembangunan akan difokuskan bagi warga terdampak yang tinggal di zona sabuk merah dengan tingkat kerentanan tinggi terhadap gempa

susulan dan gerakan tanah. Sangat berbahaya jika tetap berada di zona ini," tandas Menteri Basuki.

Selain pembangunan rumah untuk relokasi warga terdampak gempa, Menteri Basuki juga memastikan dilaksanakannya rehabilitasi sejumlah bangunan publik, fasilitas sosial, dan fasilitas umum yang rusak berat. Di antaranya, Gedung DPRD Kabupaten Cianjur, SMP Negeri 1 Cugenang & SMP 1 Cariu, tiga masjid besar di Cugenang, dan perumahan Komando Distrik Militer (Kodim) Cianjur.

7.4.1. 3D untuk Rumah Khusus

Inovasi di bidang teknologi konstruksi perumahan terus digelorakan jajaran Kementerian PUPR. Menyongsong era industri 4.0 yang ditandai dengan perkembangan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi, Kementerian PUPR menerapkan teknologi 3D Printing di bidang jasa konstruksi, utamanya bertujuan mempercepat pembangunan rumah khusus.

Pemanfaatan teknologi harus memberikan nilai tambah bagi pelaksanaan pembangunan infrastruktur. Bukannya, sekedar ikut-ikutan atau mengikuti tren sesaat. "Industri 4.0 hanya instrumen, justru di belakangnya harus ada Sumber Daya Manusia (SDM) yang handal," kata Menteri Basuki.

Direktorat Jenderal Perumahan pada 2022 akan menerapkan pembangunan rumah khusus (rusus) dengan metode digital, demi menjawab tantangan teknologi Industri 4.0. Menurut catatan, pada 2021 Kementerian PUPR bersama mitra terkait, telah menguji coba pembangunan 3D printing rumah tapak di Yogyakarta. Hasil uji coba menyimpulkan, teknologi ini layak diaplikasikan karena sangat efisien dan bisa memotong waktu pembangunan rumah.

Tentu hal itu sangat sesuai untuk mempercepat pembangunan rumah khusus, terutama untuk membantu warga yang kehilangan rumah tinggal akibat

bencana. Disampaikan Sekretaris Jenderal PUPR Mohammad Zainal Fatah, teknologi 3D printing ini tengah dipertimbangkan untuk diaplikasikan guna mempercepat proses pembangunan rumah rumah dinas di Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara. Menurutnya, pada tahap pertama pembangunan infrastruktur di IKN, salah satunya adalah pembangunan rumah khusus bagi aparatur sipil negara (ASN).

Sekjen PUPR memastikan, dengan memanfaatkan inovasi teknologi konstruksi PUPR yang berhasil dikembangkan di dalam negeri, proses pembangunan perumahan bagi ASN di IKN tidak akan memakan waktu lama.

7.4.2. BSPS dengan Lapisan Fero semen

Inovasi teknologi konstruksi bangunan perumahan jajaran Kementerian PUPR yang berhasil diaplikasikan dengan baik adalah lapisan fero semen. Metode pembangunan rumah dengan teknik ini dipercaya mampu memperkuat struktur rumah masyarakat, memperkecil risiko kerusakan bangunan, serta lebih menjamin keselamatan bangunan dan penghuninya.

Penelitian dan uji coba teknologi lapisan fero semen itu sudah dilaksanakan Badan Penelitian dan Pengembangan Kementerian PUPR sejak 2017. Namun aplikasi inovasi teknologi ini baru dilaksanakan pada 2021, untuk pembangunan program bantuan stimulus perumahan swadaya (BSPS). Program ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas hunian di seluruh wilayah Indonesia. Dalam program BSPS ini, kualitas bangunan rumah merupakan aspek paling mendasar karena sebagian besar sasaran program ini adalah mereka yang memiliki rumah tidak layak huni, untuk dibangun kembali menjadi layak huni.

Teknologi lapisan fero semen ini merupakan metode perkuatan bangunan rumah berupa



Inovasi teknologi konstruksi bangunan perumahan dengan lapisan ferosemen



Lapisan ferosemen dengan kawat

pasangan kawat (*wiremesh*) sebagai lapisan kekuatan pada dinding pasangan bata dan untuk menambah kekuatan struktur serta mengurangi atau menghilangkan penggunaan tulangan baja. Metode tersebut juga dinilai dapat mendukung kekuatan bangunan terhadap gempa.

Teknologi tersebut mudah diterapkan yang menghasilkan struktur lebih kuat, lentur, ekonomis, dan tahan lama, serta mudah diadaptasi. Rincian strukturnya terdiri dari dinding beton bertulang tipis dengan tebal 3 sentimeter dari mortar semen hidrolis yang berisi campuran 1 semen berbanding 2 hingga 3 pasir dan diberi tulangan 6 milimeter dari lapisan kawat anyam 1 milimeter.



7.5. KLINIK RUMAH SWADAYA

Klinik Rumah Swadaya (KRS) adalah program yang memfasilitasi penyediaan jasa perumahan swadaya dalam rangka melakukan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya. Adapun konsep ruang lingkup meliputi jasa konseling bidang perumahan dan fasilitasi dengan menghubungkan akses masyarakat untuk mewujudkan rumah layak huni secara swadaya.

Setidaknya ada lima ruang lingkup pelayanan KRS antara lain pertama perencanaan rumah seperti desain, penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB), dan proses perizinan. Kedua, pelaksanaan konstruksi antara lain layanan pemilihan material dan penentuan tukang. Ketiga, pengawasan konstruksi seperti pengawasan pembangunan dan perbaikan rumah.

Selanjutnya ke empat, pengelolaan, pemeliharaan dan pengembangan rumah, dan ke lima adalah layanan KRS dapat diakses secara online melalui www.krs.perumahan.go.id dan offline.

Target layanan KRS sebesar 250 layanan per balai/satker sampai dengan Desember 2022 sehingga target capaian layanan total sebesar 1.250 layanan. Pada tahun 2022 pengembangan Klinik Rumah Swadaya dengan melibatkan 4 (empat) unit kerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (BP2P) sebagai perintis unit kerja dan 1 (satu) Satker Penyediaan Perumahan, yaitu BP2P Sumatera III, BP2P Kalimantan I, BP2P Jawa II, BP2P Jawa III dan Satker Penyediaan Perumahan Provinsi Bali," terangnya.

Berdasarkan data pertanggal 5 Desember 2022 capaian KRS sudah melebihi target yaitu 1.806 layanan, dengan jumlah rumah yang telah mendapat layanan bantuan teknis berjumlah 806 unit, dengan rincian 336 layanan di BP2P Sumatera 3, 305 layanan di BP2P Kalimantan 1, 334 layanan di BP2P Jawa 2, 660 layanan di BP2P Jawa 3, dan 173 layanan di Satker Penyediaan Perumahan Provinsi Bali.

Kepala Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (P2P) Jawa III Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, M Salahudin Rasyidi meng-



ungkapkan, pihaknya terus mendorong pelayanan prima bidang perumahan melalui Klinik Rumah Swadaya (KRS). Masyarakat bisa melakukan konsultasi mengenai berbagai program perumahan baik secara individu maupun berkelompok.

Pada tahun 2023 pelaksanaan KRS diperluas lagi menjadi 10 Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan yaitu, BP2P Sumatera III, BP2P Kalimantan I, BP2P Jawa II, BP2P Jawa III, BP2P Sumatera II, BP2P Kalimantan II, BP2P Jawa I, BP2P Jawa IV, BP2P Nusa Tenggara I, dan BP2P Sulawesi III. Target 2024 semua 19 Balai sudah memiliki layanan KRS.

7.6. DATA AKURAT DENGAN E-RTLH

Berapa banyak RTLH yang butuh bantuan di Indonesia? Jawaban akurat untuk itu ada di aplikasi e-RTLH. Inilah aplikasi pelayanan publik yang dikembangkan Kementerian PUPR dalam upaya mendapatkan data RTLH yang akurat.

Pendataan RTLH dilakukan OPD Kabupaten/Kota merupakan hal dasar yang sangat penting dalam penyediaan basisdata yang akurat dan tepat sasaran. Begitu pula dengan proses pendampingan kepada masyarakat penerima bantuan untuk pembangunan dan perbaikan rumah. Proses ini sangat berperan penting dalam mendorong partisipasi masyarakat demi keberhasilan program pemerintah untuk memberikan rumah yang layak huni bagi masyarakat.

Menjadi konsern Kementerian PUPR. Selain menentukan keberhasilan program, pelayanan publik juga sebagai indikator pelaksanaan pemerintahan yang berhasil dalam menjalankan tugasnya. Pelayanan publik berperan sebagai salah satu faktor utama yang dianggap perlu diperhatikan bagi semua penggerak unsur *Good Governance*. Selain itu, juga untuk menerapkan pembaharuan dan perbaikan kinerja sebagai upaya untuk mendorong praktik *Good Governance*.

Di sektor perumahan, salah satu yang dilakukan adalah dengan melakukan inovasi e-RTLH.



7.7. BENCANA DATANG RUTENA MEMBERI JAWABAN

Koordinasi menjadi kata kunci dalam upaya penanganan kebencanaan bidang perumahan di Indonesia. Pada tahap tanggap darurat, Kementerian PUPR melalui Ditjen Perumahan, telah mengembangkan aplikasi Rumah Terdampak Bencana (Rutena). Aplikasi ini dimanfaatkan untuk pendataan rumah terdampak bencana secara cepat dan sesuai dengan kriteria-kriteria teknis penilaian kerusakan bangunan rumah.

Aplikasi Rutena digunakan bersama oleh BPBD, dinas perumahan dan Balai-balai Pelaksana Penyediaan Perumahan di lapangan pada saat terjadi ben-

cana. Hasilnya dijadikan dasar Balai P2P untuk menindaklanjuti koordinasi dengan dinas-dinas yang menangani perumahan dan BPBD di wilayah kerja masing-masing untuk menyiapkan strategi kesiapsiagaan. Termasuk juga kesepakatan pengelola yang disesuaikan dengan kondisi masing-masing daerah.

Indonesia merupakan kawasan yang memiliki potensi bencana yang cukup lengkap di dunia. Secara geologis, Indonesia memiliki wilayah paparan benua yang luas dimana dua jalur gunung api besar dunia bertemu di Indonesia. Jalur *Ring of Fire* ini membentang mulai dari Nusa Tenggara, Bali, Jawa, hingga Sumatera.

Kondisi tersebut terjadi sebagai akibat dari hasil proses pertemuan 3 lempeng tektonik besar, yaitu

lempeng Indo-Australia, Eurasia dan lempeng Pasifik. Selain gunung berapi juga ditemukan banyak patahan aktif sebagai akibat pertemuan tiga lempeng itu.

Hal tersebut juga dapat memicu terjadinya gempa bumi, likuifaksi, gunung meletus dan potensi-potensi bencana lainnya. Sebagai antisipasi hal tersebut, Kementerian PUPR mempersiapkan sejumlah langkah penanganan darurat, termasuk melakukan penyediaan hunian pasca bencana agar tidak berlarut-larut dan cepat dihuni.

Sekedar menyebut contoh, gempa berkekuatan 7,4 skala Richter dan likuifaksi yang mengguncang Kabupaten Donggala dan Kota Palu, Sulawesi Tenggara pada 28 September 2018. Gempa yang disusul tsunami tersebut memporandakan Bumi Tadulako dan sekitarnya.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, penanganan kerusakan rumah masyarakat terdampak bencana menjadi tanggung jawab pemerintah sesuai dengan pembagian masing-masing kewenangannya sebagaimana tercantum dalam pasal 6. Dalam kaitan penanganan kebencanaan, Kementerian PUPR berkoordinasi dengan Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), untuk melakukan upaya mitigasi, tanggap darurat dan rekonstruksi pasca bencana. Sedangkan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, upaya mitigasi bencana yang dilakukan Kementerian PUPR melalui kegiatan-kegiatan penataan kawasan dan peningkatan kualitas rumah tidak layak huni, selain sosialisasi rumah tahan gempa.

Pada tahap rehabilitasi, Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, membantu BNPB dalam penyediaan hunian tetap, khususnya untuk rumah-rumah terdampak bencana yang direlokasi. melalui penyediaan rumah khusus, sesuai dengan Permen PUPR Nomor 7 Tahun 2022, tentang Pelaksanaan Bantuan

Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

Secara khusus, melalui Kepmen PUPR Nomor 1176/KPTS/M/2019, Kementerian PUPR juga membentuk Satgas Penanggulangan Bencana. Tujuannya adalah untuk berkolaborasi dan membentuk sinergitas antar pemangku kepentingan atau *stakeholders*, sebagai upaya penanganan rumah-rumah terdampak bencana. Sinergitas dilakukan pada tataran pemerintah pusat, antara Kementerian PUPR, Kemendagri dan BNPB. Sedang di tataran pelaksana lapangan, sinergitas dilakukan antara balai-balai P2P, dinas yang menangani bidang perumahan dan BPBD.

Sinergitas diperlukan khususnya dalam pendataan rumah terdampak bencana untuk menyamakan pemahaman dalam menilai kondisi lapangan sebagai masukan untuk kebijakan penanganan lebih lanjut. Pemanfaatan aplikasi Rutena diharapkan mengatasi kendala bagi para pelaksana di lapangan dalam melakukan penilaian kerusakan rumah, mengingat kriteria penilaian sudah melalui serangkaian diskusi yang melibatkan para ahli di bidangnya. ■



B A B

8

KARYA MONUMENTAL PERUMAHAN

SEPULUH tahun, masa cukup panjang untuk berkarya. Masa tersebut ditunjukkan dengan kinerja baik Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, lewat deretan penghargaan yang diterima. Antara lain; Rekor MURI dalam pembangunan huntap, juga sebagai The Best Minister for Achievement.

8.1. YANG TERBAIK DI SEKTOR PERUMAHAN

Tahun 2019, Menteri PUPR Basuki Hadimuljono mendapatkan penghargaan sebagai The Best Minister for Achievers atau Menteri Paling Berprestasi. Status itu disematkan saat ajang Housing Estate Awards Tahun 2019. Adalah Redaksi Majalah Housing

Estate, yang menilai Menteri PUPR telah melakukan sejumlah inovasi dalam pembangunan infrastruktur dan perumahan bagi masyarakat Indonesia.

Kinerja baik itu ditunjukkan sejak 2015, dimana Kementerian PUPR melalui Ditjen Perumahan telah melakukan sejumlah terobosan. Salah satu upaya terobosan kebijakan pembangunan hunian, yakni; dengan memberikan dukungan terhadap pembangunan hunian berbasis moda transportasi atau Transit Oriented Development (TOD). Selain itu pola pembangunan diupayakan tidak mengakibatkan urban *sprawl* atau pembangunan yang tidak tertata dengan baik. Kementerian PUPR juga akan mendorong pemanfaatan teknologi terkini, yang murah tapi tetap berkualitas dan kuat guna mendukung pembangunan infrastruktur dan perumahan secara massif.



Menteri PUPR Basuki Hadimuljono mendapatkan penghargaan sebagai The Best Minister for Achievers atau Menteri Paling Berprestasi. Status itu disematkan saat ajang Housing Estate Awards Tahun 2019



Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono menerima penghargaan “The Best Minister 2020” di ajang CNBC Indonesia Award 2020

Kementerian PUPR juga mendorong *land consolidation*, *land banking*, dan inovasi-inovasi kebijakan, termasuk dengan konsep Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Sejauh itu pula identifikasi lokasi-lokasi maupun sektor-sektor kegiatan yang bisa *didorong* melalui KPBU, dilakukan. Hal ini terkait dengan banyaknya aset tanah yang dikuasai pemerintah tapi pemanfaatannya belum efisien. Aset belum produktif tersebut didorong untuk hunian vertikal khususnya di perkotaan dengan skema KPBU.

Langkah lainnya adalah inovasi pembangunan hunian berbasis komunitas. Hal itu diperlukan karena kekurangan kebutuhan (*backlog*) perumahan di Indonesia masih tinggi khususnya di sektor rumah

yang tidak layak huni. Pilot project ini dilakukan Kendal, Jawa Tengah dan Garut, Jawa Barat. Adapun caranya, sejumlah komunitas diarahkan membentuk koperasi, cari developer, bank, dan nantinya prasarana, sarana dan utilitas (PSU) bisa dibantu dari Kementerian PUPR. Ini peluang program perumahan yang bisa dimanfaatkan masyarakat.

8.2. HUNTAP TERCEPAT

Kado indah di hari Peringatan Hari Perumahan Nasional (Hapernas) 2022, diterima Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, diterima dari Museum Rekor Dunia Indonesia (MURI). Piagam Penghargaan Museum Rekor MURI Nomor 10515/R.MURI/



Proyek pembangunan hunian tetap bagi korban erupsi Gunung Semeru di Lumajang, Jawa Timur, berhasil meraih penghargaan Rekor MURI



VIII/2022 itu ditandatangani Ketua Umum Museum Rekor Dunia Indonesia Prof. Dr (H.C) KP Jaya Suprana tertanggal 25 Agustus 2022.

MURI mencatat, pembangunan hunian tetap (huntap) sebanyak 1.951 unit hunian tetap (Huntap) bagi masyarakat terdampak erupsi Gunung Semeru di Lumajang, Jawa Timur, itu dikerjakan hanya dalam waktu 135 hari atau empat bulan. Dimulai 28 Januari 2022 hingga selesai 31 Mei 2022.

Adalah metode Rumah Instan Sederhana Sehat (Risha) yang digunakan membangun hunian sebanyak 1.951 huntap dengan nilai kontrak sebesar Rp 181,9 miliar. PT Utama Karya (Persero) bersama PT Brantas Abipraya (Persero), selaku pelaksana proyek, melibatkan sedikitnya 200 tenaga kerja setempat. Area hunian ada di Desa Sumbermujur Kecamatan Candipuro, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, dengan luas 81,55 hektar.



Wapres Ma'ruf Amin tinjau lokasi hunian korban erupsi Gunung Semeru

Metode Risha merupakan perwujudan rumah dengan desain modular, yaitu konsep yang membagi sistem menjadi bagian-bagian kecil (modul) dengan ukuran efisien agar dapat dirakit menjadi sejumlah besar produk yang berbeda-beda. Pada struktur hunian digunakan panel-panel *prefabricated* (prefabrikasi) yang diproduksi secara massal dan cepat. Adapun untuk mengatasi tantangan di tekstur tanah berkontur, Hutama Karya memanfaatkan teknologi Terrestrial Laser Scanner (TLS).

Sebelumnya PT Bangunperkasa Adhitama-sentra juga pernah meraih rekor MURI untuk kategori Pembangunan Rumah Layak Huni Tipe 36 Meter Per Segi Tercepat, dalam waktu 22 jam 50 menit. Dalam catatan MURI, proses pembangunan rumah tipe 36 tersebut dilakukan 12 pekerja di Kota Bogor, mulai Rabu (18/11/2015) pukul 08.30 WIB dan selesai dikerjakan hingga Kamis (19/11/2015) pukul 07.20 WIB. Rumah tersebut dibuat dengan menggunakan



sistem panel berlapis dimana produk GRC Board digunakan sebagai kulit penutup dari panel berlapis tersebut sehingga hasil akhirnya halus dan rapi.

8.3. TOKOH UTAMA PROGRAM SEJUTA RUMAH

Apresiasi itu disampaikan Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (Him-perra). Organisasi para pengembang itu menobatkan



Penghargaan untuk Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono dalam Program Sejuta Rumah di Indonesia [Indonesia Housing].

Menteri PUPR Basuki Hadimuljono sebagai Tokoh Utama Nasional Sejuta Rumah Untuk Rakyat. Alasannya, Menteri PUPR memiliki peran penting serta mendorong kontribusi para pemangku kepentingan dalam pembangunan infrastruktur dan perumahan untuk masyarakat melalui Program Sejuta Rumah.

Penyerahan penghargaan dilakukan di Nusa Dua, Bali, Kamis (8/9/2022). Dalam acara Grand Himperra Awards, sebagai bagian kegiatan Rapat Kerja Nasional (Rakernas) dan Milad ke-4 Himperra, Menteri PUPR dinilai mampu mendorong kolaborasi dan kerja sama, serta berhasil menggandeng seluruh pemangku kepentingan bidang perumahan. Selain itu, pemberian penghargaan diharapkan menjadi pemacu semangat bagi insan PUPR untuk melaksanakan tugas pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sektor perumahan.

Kementerian PUPR sendiri, dalam acara bertajuk “Rise Together Grow Stronger” atau Bangkit Bersama Himperra Tumbuh Lebih Kuat”, menyampaikan harapan agar Himperra dapat terus berkolaborasi untuk mewujudkan hunian layak dan terjangkau untuk seluruh lapisan masyarakat guna menuju Indonesia yang lebih kuat dan berdaulat. Tantangan besar yang dihadapi bangsa Indonesia dalam pemenuhan kebutuhan rumah di Indonesia adalah angka backlog kepemilikan rumah di Indonesia mencapai 12,75 juta unit dan pertumbuhan keluarga baru mencapai 700.000-800.000 per tahun. Dalam RPJMN Tahun 2020–2024, menurut data BPS Tahun 2020 terdapat rumah tangga yang menempati rumah layak huni sebesar 54,3 persen. ■



PENUTUP



PERUMAHAN merupakan salah satu kebutuhan pokok dan hak sosial setiap masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan pokok akan rumah tersebut, sebagian besar masyarakat melakukannya secara swadaya (mandiri), baik membangun sendiri maupun menyewa kepada pihak lain.

Pada saat yang sama, arus utama pengaturan perumahan juga dilepas ke swasta. Sehingga muncul kesan, bahwa perumahan merupakan barang privat, oleh karenanya harus dipenuhi sendiri. Masyarakat seolah mengabaikan tugas dan peran pemerintah dalam penyediaan perumahan.

Merujuk pandangan sebagian besar masyarakat seperti tersebut di atas, tentu berbeda arah dengan peraturan perundang-undangan. Sebagaimana tertera dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan disebutkan dengan jelas sebagai hak asasi manusia dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) pasal 40, dan UU 1/2011 tentang PKP pasal 19, yang secara eksplisit menjelaskan bahwa negara berkewajiban memenuhi, melindungi, dan menghormati hak warga negaranya atas rumah.³⁰

Dalam hal ini, negara harus melindungi dan menyediakan akses bagi seluruh penduduk terhadap sistem pembiayaan perumahan yang disertai dengan berbagai kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah, yaitu dalam bentuk penyediaan lahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan dan insentif fiskal, serta kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang berupa

skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan/atau dana murah jangka panjang.

Tugas dan kewajiban negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya tersebut merupakan bagian dalam memenuhi hak-hak sipil dan politik (sipol), dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya (ekosob) warga negara. Pemenuhan atas tempat tinggal yang layak merupakan kewajiban pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam *The International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* yang diratifikasi melalui UU No. 11 Tahun 2005.

Hak untuk bertempat tinggal merupakan amanat yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan disebutkan dengan jelas sebagai hak asasi manusia dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Berdasar UU pula, pemerintah baik pusat maupun daerah, memiliki tanggung jawab dalam upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui program penyediaan perumahan layak, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Adapun peran pemerintah dalam penyediaan perumahan layak, meliputi; (1) peran perencanaan, (2) peran pendidik, (3) peran peremajaan, (4) peran koordinasi, dan (5) peran pembiayaan.³¹

1. PERAN PERENCANAAN

Peran perencana yang ada pada pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota merupakan peran pekerjaan yang sangat kompleks dilihat dari sisi permasalahan maupun kebutuhan. Perencana berperan sebagai pelaksana fungsi manajemen da-

³⁰ <https://perkim.id/perumahan/peran-pemerintah-dalam-pembangunan-perumahan-apa-saja/>

³¹ "Peran Pemerintah dalam PKP", perkim.id, 2020, <https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/4/>.

lam hal ini adalah bidang perencanaan perumahan dan permukiman, serta melakukan kajian/analisis dalam rangka mengevaluasi hasil perencanaan yang telah dirumuskan. Peran pemerintah dalam merencanakan penyediaan rumah harus dapat mengakomodir, menganalisis, menjabarkan berbagai masalah dan kepentingan yang berbeda menuju suatu kesepakatan bersama dalam wujud hasil rumusan hasil perencanaan penyediaan perumahan.

2. PERAN PENDIDIK

Dalam peran pendidik ini terdapat fungsi edukasi dan pemahaman untuk para pemangku kebijakan dalam memahami urusan perumahan. Selain itu juga, meliputi upaya pengembangan kapasitas berbagai sumber daya yang berkontribusi dalam membangun perumahan di Indonesia.

Peran pemerintah dalam upaya edukasi perlu dioptimalkan dengan melakukan pembagian peran yang jelas dan spesifik di tiap level pemerintahan. Peran pemerintah pusat yakni sebagai penyedia informasi dan sosialisasi kebijakan nasional. Pemerintah provinsi memiliki tugas untuk menyusun Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM), melakukan bimbingan teknis, dan sosialisasi bagi pemerintah kabupaten/kota. Sementara itu, pemerintah kabupaten/kota memiliki peran sebagai penyedia data di lapangan untuk dikoordinasikan dengan pemerintah provinsi.

3. PERAN PEREMAJAAN

Peran peremajaan kawasan perumahan dan permukiman dapat dipahami sebagai peran memperbaiki, membangun kembali, dan merehabilitasi perumahan. Dalam menjalankan peran tersebut, pemerintah pusat merumuskan dan me-

laksanakan berbagai program perbaikan rumah tidak layak huni dan peremajaan kawasan kumuh. Contoh program perumahan adalah kebijakan dalam peningkatan kualitas rumah, perbaikan PSU, dan sertifikasi tanah melalui bantuan stimulan perumahan swadaya yang diinisiasi oleh pemerintah pusat.

4. PERAN KOORDINASI

Peran koordinasi memiliki peran penting untuk memastikan sinergi internal di lingkungan instansi pemerintah pusat dan provinsi dan kabupaten/kota, serta sinergi antar instansi untuk mendukung pencapaian tujuan kebijakan pembangunan perumahan. Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dalam membina penyelenggaraan perumahan dan permukiman, diperlukan koordinasi lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik secara vertikal maupun horizontal.

5. PERAN PEMBIAYAAN

Dalam peran pembiayaan, pemerintah berupaya untuk membiayai perumahan dan membiayai produksi perumahan melalui berbagai sumber. Perubahan peran pembiayaan itu sendiri dibedakan dengan reputasi pinjaman dan kelayakan finansial, diversifikasi sumber pendanaan, kreativitas, dan kompleksitas struktural (Sally, 2007: 82). Pemerintah terus berupaya memperluas akses masyarakat terhadap rumah layak huni dengan meningkatkan daya beli masyarakat melalui dukungan pembiayaan perumahan.

Terait pembiayaan ini, Pemerintah menggaas tiga strategi pembiayaan perumahan, yakni pelaksanaan Tabungan Perumahan Rakyat (Tape-

ra), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan melalui skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU).

Pembentukan Undang-Undang No.4/2026 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan pelaksanaan amanat Pasal 124 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pokok-pokok substansi yang berkaitan dengan materi pengaturan dalam Undang-Undang ini meliputi asas dan tujuan, pengelolaan Tapera yang mencakup pengerahan, pemupukan dan pemanfaatan Dana Tapera, Komite Tapera, BP Tapera, pembinaan dan pengelolaan Tapera, pengelolaan aset Tapera, hak dan kewajiban, pelaporan dan akuntabilitas, pengawasan, dan sanksi administratif.

Melansir laman resmi setkab.go.id, pada 20 Mei 2020 Presiden Joko Widodo (Jokowi) resmi meneken Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera. Hadirnya UU Tapera ini menjadi solusi pembiayaan jangka panjang untuk kepemilikan rumah di Indonesia. Melalui UU Tapera, Negara hadir dalam menyediakan papan sebagai kebutuhan pokok selain sandang dan pangan, terutama terhadap masyarakat bawah.³²

Untuk menjamin kesinambungan penyelenggaraan Tapera, Pemerintah telah pula mengatur peralihan kelembagaan dan seluruh asetnya dari lembaga sebelumnya, yaitu Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil. Selanjutnya, melalui Tapera, setiap pemberi kerja yakni orang perseorangan, pengusaha, badan hukum, atau badan lainnya wajib mendaftarkan pekerjanya menjadi peserta kepada BP Tapera. Adapun pekerja

mandiri harus mendaftarkan dirinya sendiri kepada BP Tapera.

Tapera itu sendiri merupakan perangkat untuk mengelola dana masyarakat secara bersama-sama. Lewat Tapera antar peserta saling menolong dalam menyediakan dana murah jangka panjang guna memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.

Ke depan, setiap elemen pemerintah perlu memahami tugas dan kewajibannya dalam penyediaan perumahan. Pemahaman terkait pembagian peran pemerintah diperlukan agar upaya penyediaan perumahan dapat berjalan secara optimal. Jika peran pemerintah dilaksanakan dengan benar, berbagai permasalahan dalam pembangunan perumahan akan dapat diselesaikan dengan baik! ■

32 <https://perkim.id/pemangku-kepentingan/peran-pemerintah-dalam-pkp/>

Daftar Pustaka

- (2023, Januari 13). Diambil kembali dari publiksatu.co: <https://publiksatu.co/2023/01/15/rusun-asn-baubau-siap-dihuni-tanpa-gangguan-setan-229907>
- Direktorat Rumah Susun. (2020). *Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun 2020*. Jakarta: Direktorat Rumah Susun.
- Direktorat Rumah Susun. (2021). *Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun 2021*. Jakarta: Direktorat Rumah Susun.
- Dit Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan. (Desember 2020). *Sebaran pembangunan rumah susun menurut penerima manfaat*. Jakarta: Pusat Data dan Teknologi Informasi, Kementerian PUPR.
- Ditjen Perumahan. (20 Oktober 2020). *Rencana Stegjis Direktorat Jenderal Perumahan 2020-2024*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Ditjen Perumahan. (2021). *Outlook Penyediaan Perumahan 2021*. Jakarta: publikasidagu.
- Investor Daily. (2022, Desember 14). Diambil kembali dari investor.id: <https://investor.id/business/316368/pupr-anggarkan-rp-20-miliar-bangun-rusun-bpkp-kaltim>
- Kantor Bersama KPBU. (2022). Newsletter Kantor Bersama KPBU edisi 144 tahun 2022.
- Koranseruya.com. (2022, November 10). Diambil kembali dari <https://koranseruya.com/aspirasi-muhammad-fauzi-pesantren-darul-arqam-balebo-dapat-bantuan-rusun-rp-7-m.html>
- Pusat Data dan Teknologi Informasi. (November 2021). *Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2021*. Jakarta: Pusat Data dan Teknologi Informasi, Sekretariat Jenderal, Kementerian PUPR.
- Simpul KPBU, Kementerian PUPR . (2023, Januari 23). Diambil kembali dari Simpul KPBU: <http://simpulkpbu.pu.go.id/project/read/190/>
- Tim Penulis. (2022). Newsletter Kantor Bersama KPBU, edisi 138.
- Tim Penulis. (2022). Newsletter Kantor Bersama KPBU edisi 144.
- Tim penulis PUPR. (2021). *PUPR Tangguh PUPR Tumbuh Bergerak Cepat Atas Covid-19*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Antaraneews.com. (2023, 11 13). *Baznas Sasar 450 ribu Penerima Manfaat Pengentasan Kemiskinan Ekstrem*. Diambil kembali dari antaraneews.com: <https://www.antaraneews.com/berita/3824568/baznas-sasar-450-ribu-penerima-manfaat-pengentasan-kemiskinan-ekstrem>
- Baznas. (2023, Juli 26). *Dorong Kesejahteraan Mustahik, Program Rumah Layak Huni BAZNAS 2023 Siap Digulirkan*. Diambil kembali dari Baznas.go.id: https://baznas.go.id/news-show/Dorong_Kesejahteraan_Mustahik_Program_Rumah_Layak_Huni_BAZNAS_2023_Siap_Digulirkan/1585?back=https://baznas.go.id/news-all

- Direktur Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan. (9 November 2023). *Arah Kebijakan dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan TA 2025*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Direktur Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan. (21 Agustus 2023). *Capaian Restra Ditjen Perumahan*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Ditjen Perumahan. (8 Agustus 2023). *Bahan Informasi Dukungan Ditjen Perumahan untuk Penanganan Kemiskinan Ekstrem 2021- 2023*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Peluang Pengembangan Rumah Tidak Layak Huni Bekerja sama dengan Baznas dan Kementerian PUPR 2024. (2023). *Ministerial Session: The 7th Indonesian Conference of Zakat (ICONZ)* (hal. 18). Jakarta: Kementerian PUPR.
- Sepanjang 2022, Baznas Tingkatkan 9.238 Rumah Mustahik Jadi Layak Huni. (2023, Maret 20). Diambil kembali dari baznas. go.id: https://baznas.go.id/Press_Release/baca/Sepanjang_2022,_BAZNAS_Tingkatkan_9.238_Rumah_Mustahik_Jadi_Layak_Huni/1421 ■