

# KELEMBAGAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI INDONESIA

#9 WINNY ASTUTI, MK. TEORI DAN KEBIJAKAN KELEMBAGAAN PERUMAHAN



# PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Penyelenggaraan Perumahan  
(PP RI NOMOR 14 TAHUN 2016) :

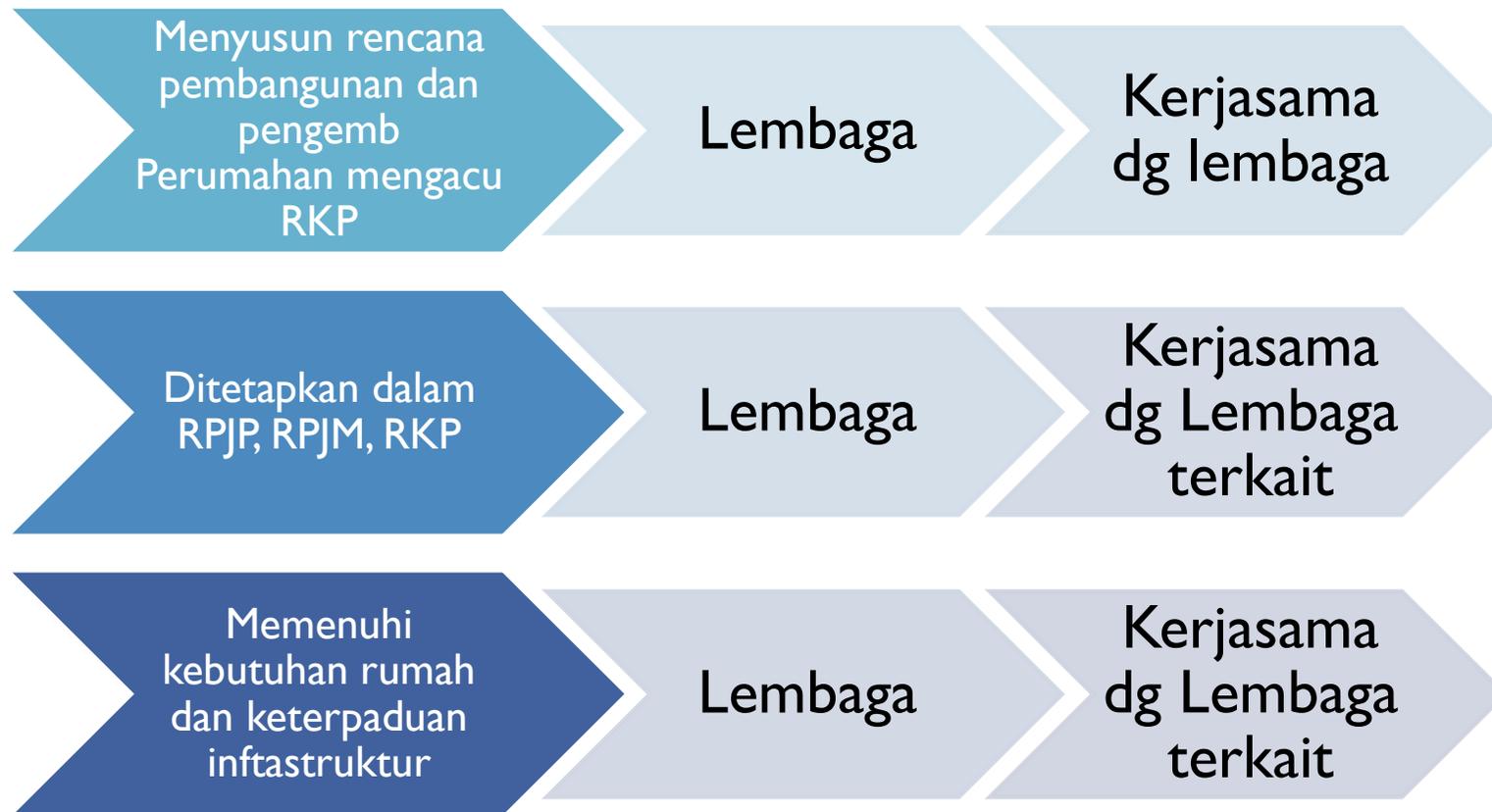
perencanaan  
Perumahan

pembangunan  
Perumahan

pemanfaatan  
Perumahan

pengendalian  
Perumahan

# I. PERENCANAAN PERUMAHAN



## 2. PEMBANGUNAN PERUMAHAN

pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;

- teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan
- Upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu

peningkatan kualitas Perumahan

- upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.

### 3. PEMANFAATAN PERUMAHAN

pemanfaatan Rumah;

pemanfaatan Prasarana, dan Sarana Perumahan

pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

## 4. PENGENDALIAN PERUMAHAN

Perijinan

Ijin yang efisien  
dan efektif

SKPP  
terkait

Penertiban

kesesuaian  
perencanaan  
Perumahan dengan  
rencana  
tata ruang wilayah

SKPD  
terkait

Penataan

menjamin  
pembangunan Perumahan  
yang layak huni sehat, aman,  
serasi, dan teratur serta  
mencegah terjadinya  
penurunan  
kualitas Perumahan

SKPD  
terkait

# PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (UU 23/ 2014)

Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten/Kota
Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)</b></li> <li>b. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional</li> <li>c. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat</li> <li>d. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi</li> <li>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota</li> <li>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota</li> <li>c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan</li> <li>d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung</li> </ul>

Tanggung jawab besar!

Pemerintah Pusat bertanggung jawab untuk menyediakan rumah bagi MBR, sedangkan target pembangunan sangat besar



1. Apakah Pemerintah Pusat memiliki kapasitas untuk dapat melakukan hal tersebut?
2. Apakah penyediaan rumah yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat akan sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik daerah?
3. Apakah penyediaan rumah yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dapat menjawab kebutuhan angka kekurangan rumah secara efektif dan efisien?

Mebutuhkan dukungan mitra kerja di daerah

# DASAR HUKUM

Lingkup Perumahan dan Kawasan Pemukiman sangat bersifat **Multisektor dan Multi Aktor**

Lingkup PKP dalam UU 1 Tahun 2011

Pembinaan	Penyelenggaraan	Pemeliharaan
Perbaikan	Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kumuh	
Penyediaan Tanah	Pendanaan dan Sistem Pembiayaan	
Peningkatan Peran Masyarakat		

Kunci Pemberdayaan PKP menurut UN HABITAT

Lahan	Pembiayaan	Industri Konstruksi
Bahan Bangunan		Ketersediaan Infrastruktur
Kerangka Regulasi		

TANTANGAN TARGET PEMBANGUNAN: 100-0-100 ; Sejuta Rumah, RTLH

**TIDAK MUNGKIN DAPAT BERJALAN SENDIRI**

Mebutuhkan pelibatan peran dari lembaga pemerintah (pusat dan daerah) dan non pemerintah untuk berpartisipasi

Tusi "KEMITRAAN DAN KELEMBAGAAN"

# TIPOLOGI LEMBAGA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN



# JENIS LEMBAGA DI BIDANG PERUMAHAN

## LEMBAGA

### Non Pemerintah

Badan Usaha/  
Swasta: BUMN,  
BUMD,  
perusahaan  
PMDN/PMA),  
Pengembang

Akademisi  
(peneliti,  
pemerhati)

Masyarakat  
(P3SRS,  
kelompok  
masyarakat,  
LSM)

### Pemerintah

- Pusat (K/L)  
- Daerah (OPD)

# PERAN LEMBAGA



# WUJUD KEGIATAN BIDANG KELEMBAGAAN



## KEMITRAAN/ KERJA SAMA

- Kerja sama pengembangan sektor/ bidang (kerja sama bilateral, multilateral)
- Penyelenggaraan event kolaboratif
- Pembangunan fisik (rumah susun, khusus, rumah swadaya)
- Penjajakan bermitra/*chanelling* dalam penyediaan perumahan



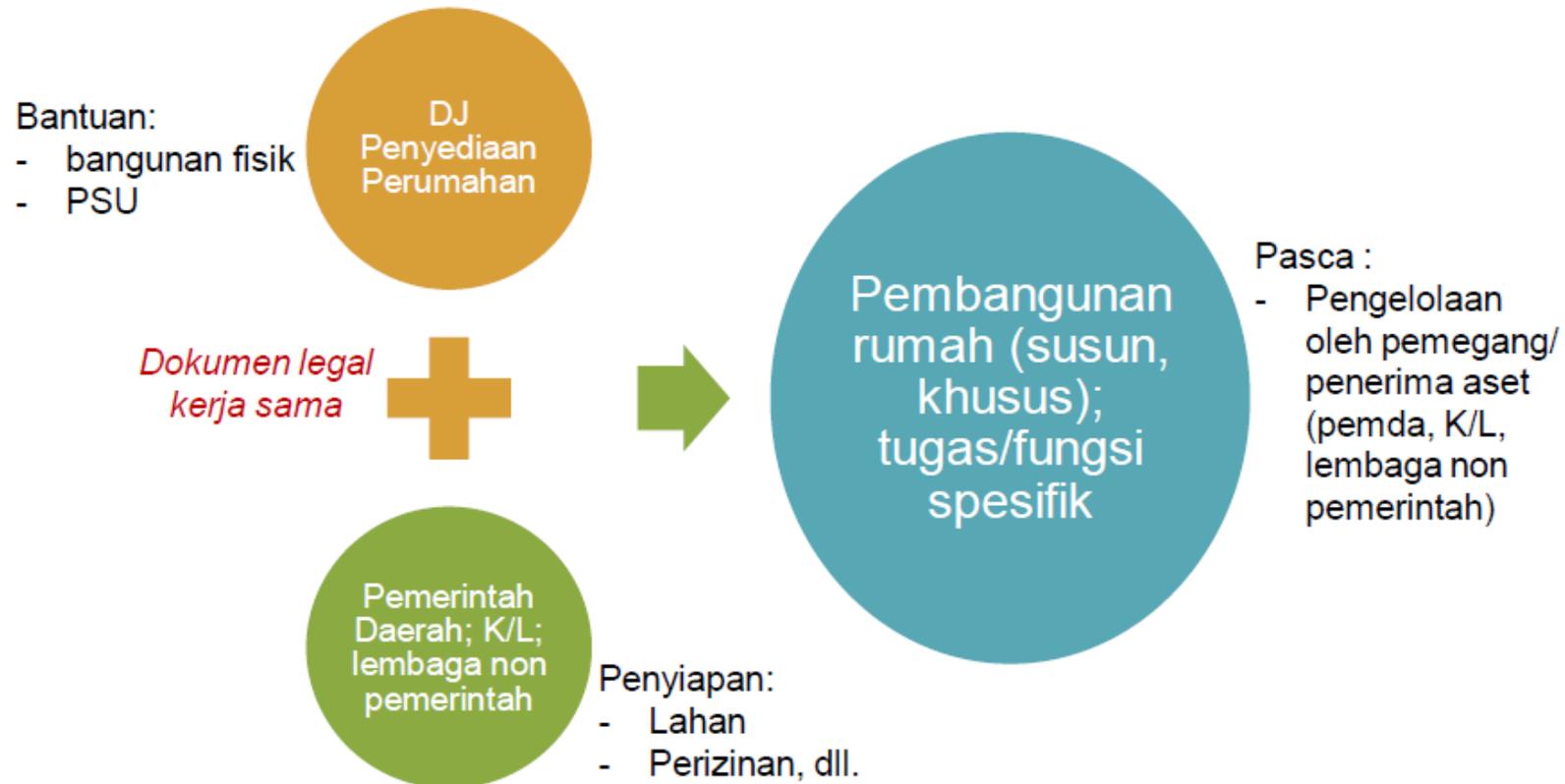
## PEMBINAAN LEMBAGA

- Pembentukan & pendampingan lembaga perumahan
- *Training of Trainers (ToT)*, pelatihan
- Bimbingan Teknis
- Review/ evaluasi penyelenggaraan
- Sosialisasi
- Penyusunan modul/pedoman

# KERJASAMA / KEMITRAAN BIDANG PERUMAHAN



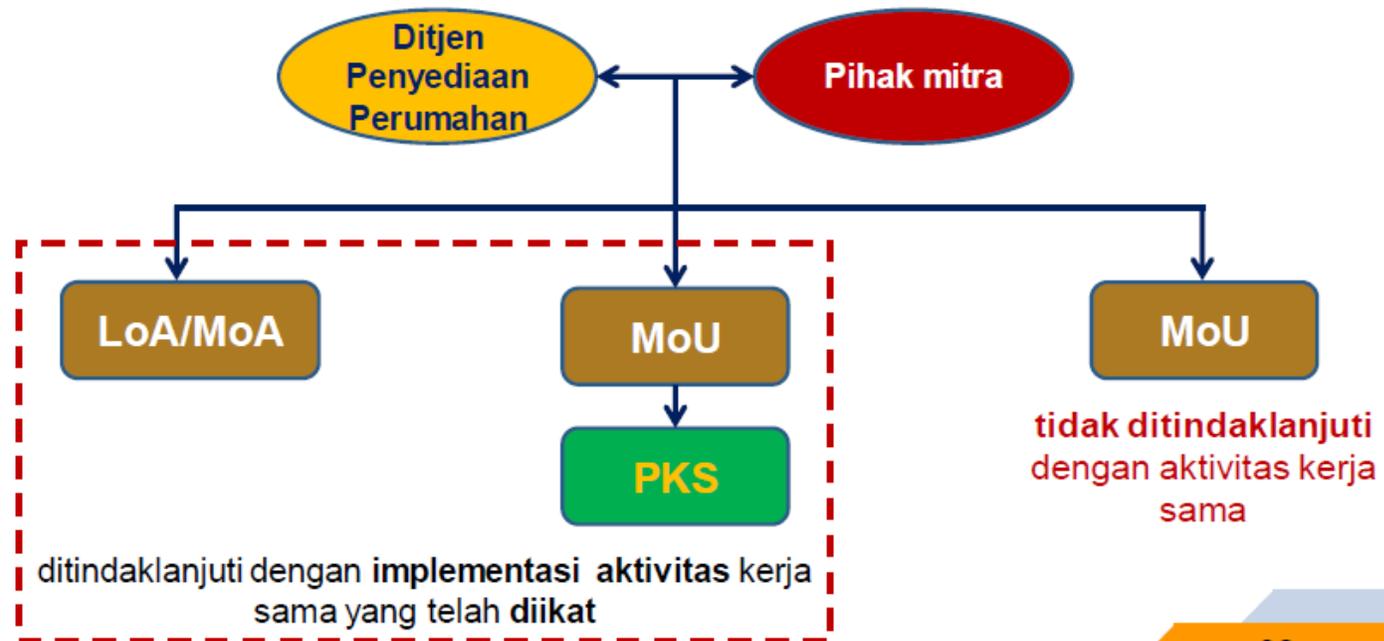
# KERJASAMA BERBASIS PROGRAM DAN TUPOKSI



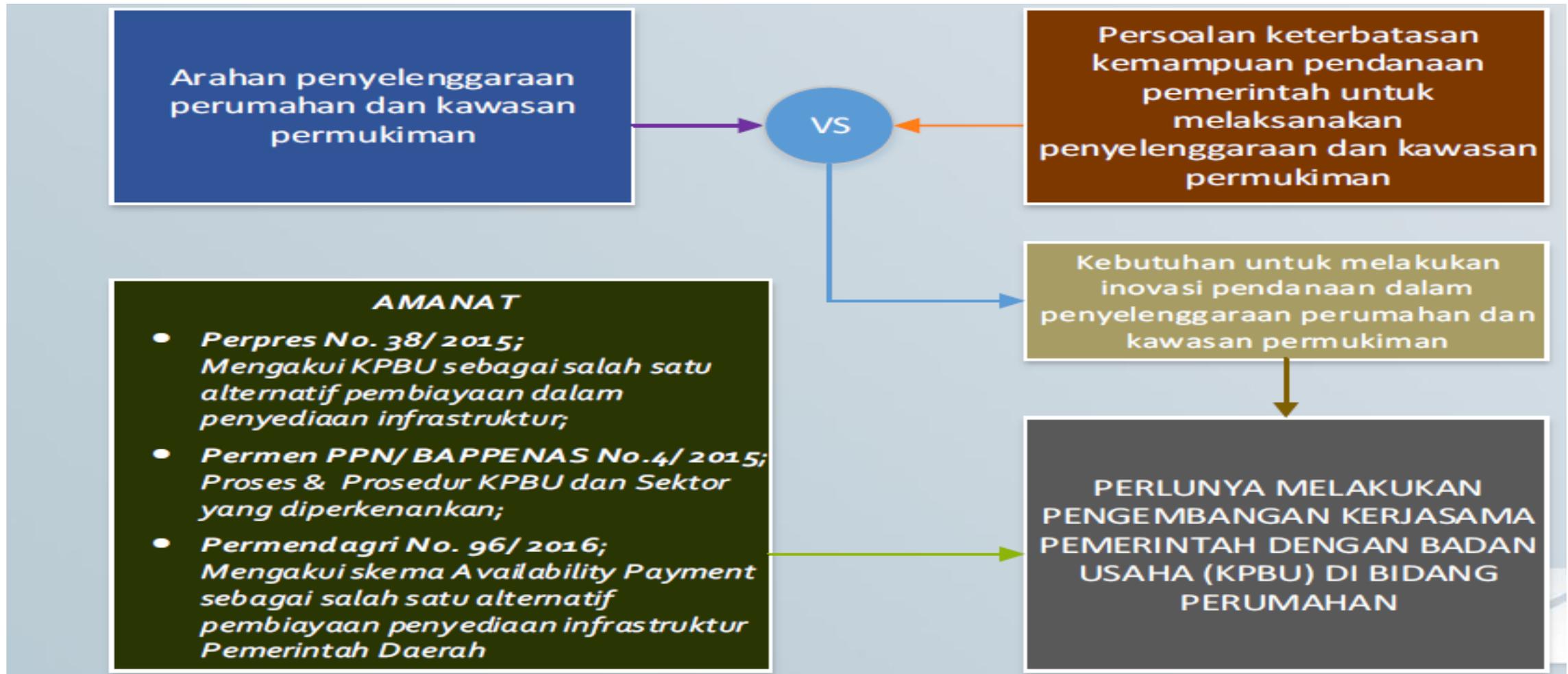
# KERJASAMA BERBAGAI PROGRAM

	INSTANSI	HAL
<b>KEMENTERIAN/ LEMBAGA NEGARA</b>	Kementerian Agama	Pendayagunaan tanah wakaf untuk rusun MBR
	Kementerian Pertahanan (TNI)	Pembangunan rumah khusus
	Kementerian Pariwisata	Pembangunan homestay
	Kementerian Sekretariat Negara	Pembangunan rumah susun
	Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi	Pembangunan asrama mahasiswa
	Kepolisian Negara RI	Pembangunan rumah negara, rusun, rusus
	Kejaksaan Agung	Pembangunan rusun
	Kementerian ESDM	Jaringan gas bumi untuk Rusun Kemayoran
	BPS	Pendataan
	BKKBN	Pendataan
	TNP2K	Pendataan
BNPB	Penanggulangan bencana	
<b>PEMDA</b>	Provinsi DKI Jakarta	Pembangunan rusun
<b>BUMN</b>	Perum Perumnas	Pengelolaan rusunawa

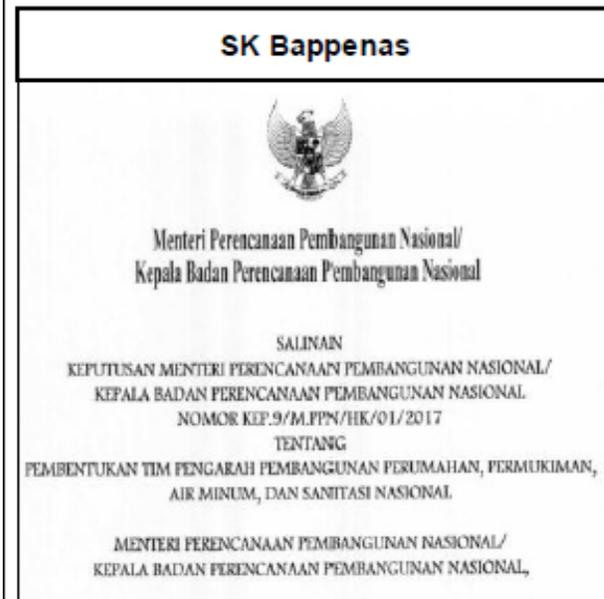
# TINDAK LANJUT KERJASAMA



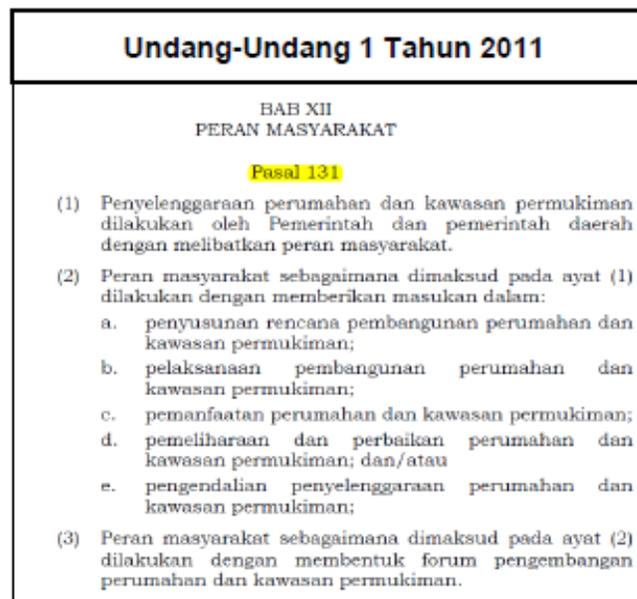
# KPBU (KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA)



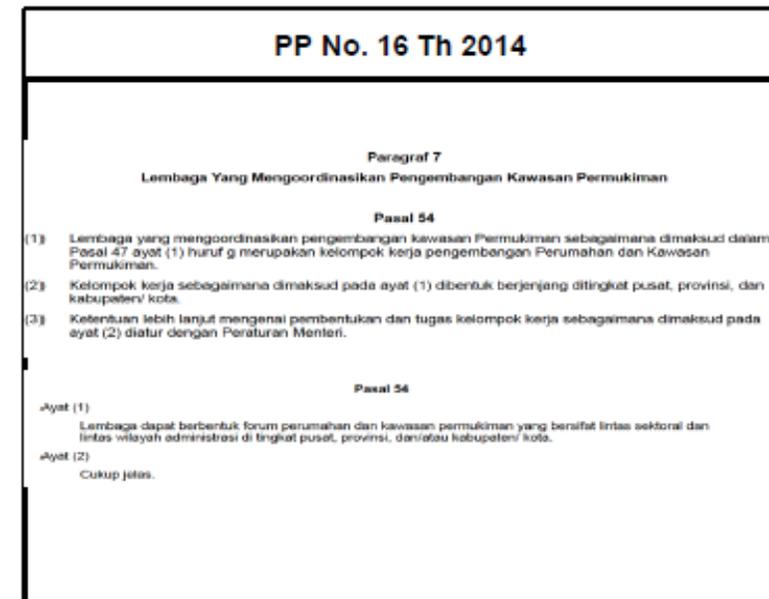
# POKJA PKP (PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN)



Surat Keputusan tentang Pembentukan Tim Pengarah Pembangunan Perumahan, Permukiman, Air Minum Dan Sanitasi Nasional di Tahun 2017



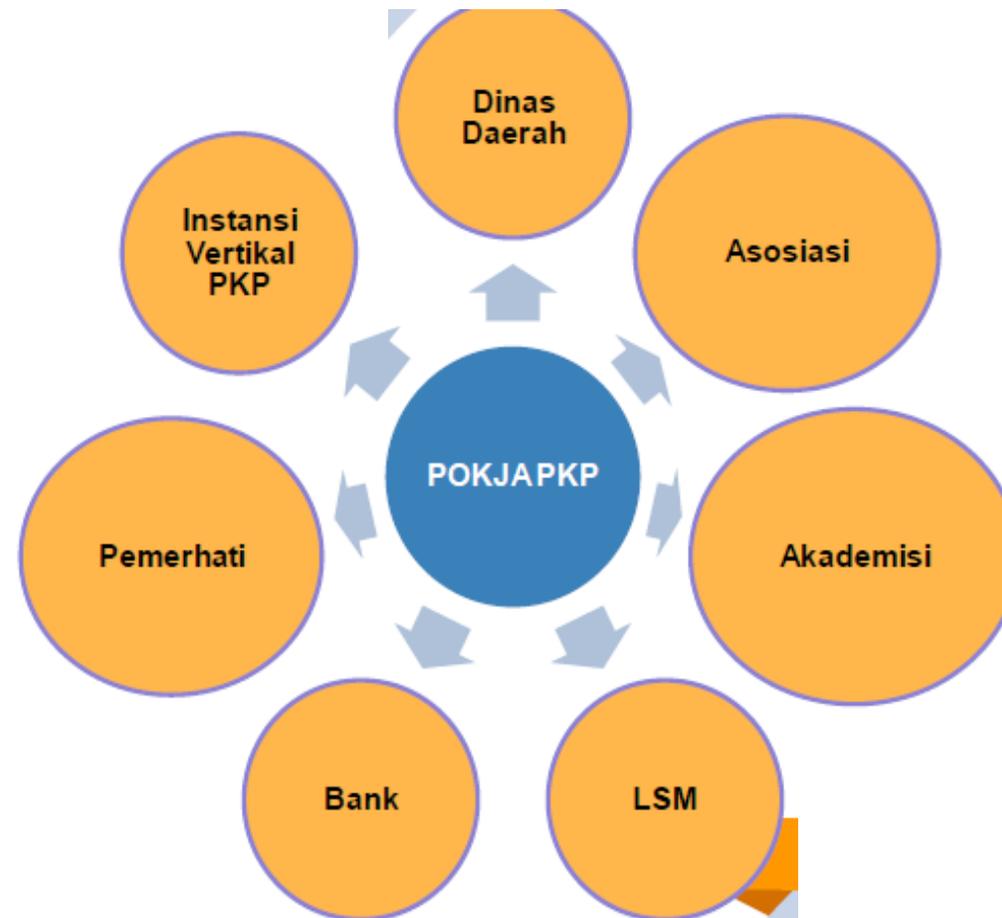
ps.131 tentang peran masyarakat, dimana penyelenggaraan PKP dilakukan oleh Pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat



Dalam PP 16 / 2014 dijelaskan Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf g merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

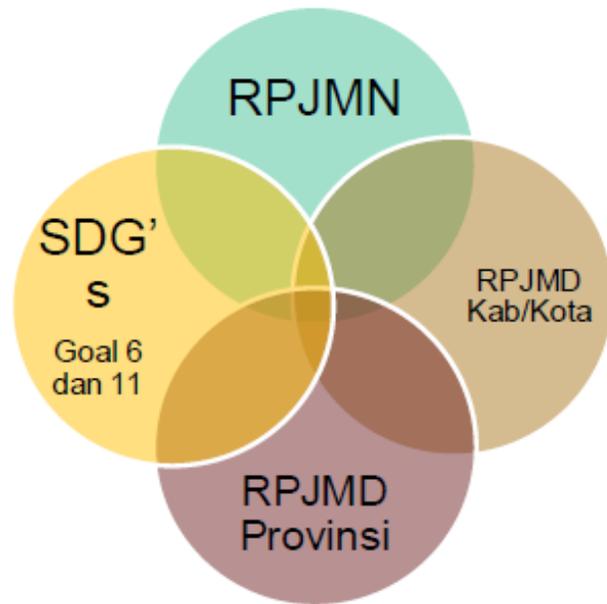
# UNSUR POKJA PKP

- Pokja PKP Provinsi dan Pokja PKP Kab/Kota
- Dibentuk melalui SK Kepala Daerah
- Forum Stakeholder sektor PKP



# KERJASAMA ANTAR SEKTOR DAN PELAKU

## Keterkaitan Agenda



1. Agenda Sejuta Rumah
2. Agenda Kota Tanpa Kumuh
3. Agenda Universal Akses Air Minum dan Sanitasi



## Program/Kegiatan



# PEMBAGIAN PERAN POKJA PKP PUSAT DAN DAERAH



# BADAN PENGELOLA RUSUN

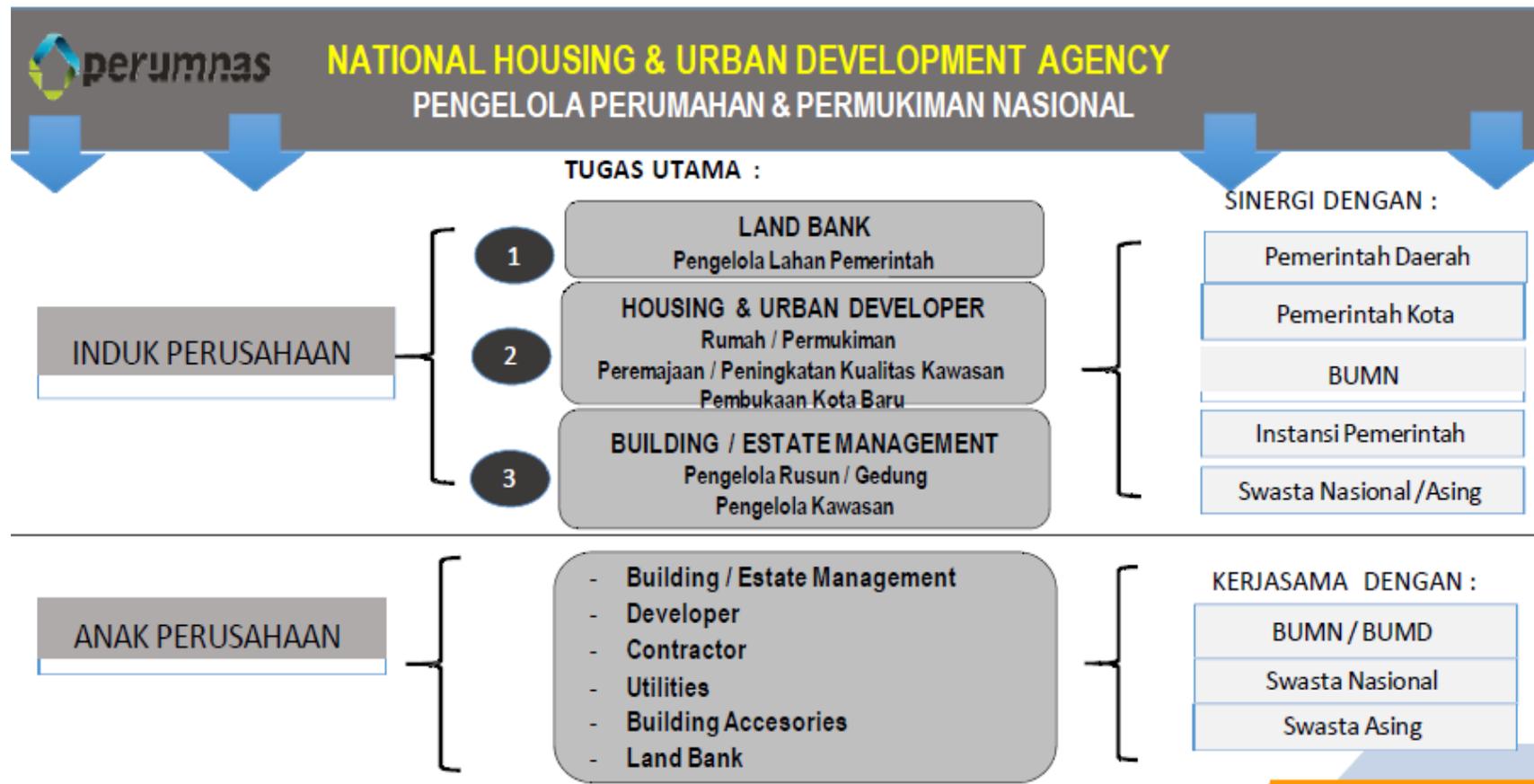
## Penyelenggaraa Rusun Milik

- Pengembang harus memfasilitasi terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS)
- P3SRS akan membentuk unit pengelola, dan dapat menunjuk pengembang, atau badan usaha lain sebagai Badan Pengelola

## Penyelenggaraan Rusun Sewa

- Untuk Rusun sewa milik swasta, Pengembang tetap hadir melalui unit pengelola yang dibentuknya
- Untuk Rusun Sewa milik Pemerintah/Pemda, pengelolaan dilakukan dengan:
  1. Menunjuk/membentuk UPTD di bawah dinas
  2. Menunjuk BUMN (Perumnas)
  3. Membentuk BUMD
  4. Bagi Lembaga Non Pemerintah Daerah, pengelolaan Rumah Susun Sewa dilakukan dengan menunjuk masing-masing unit pengelolanya.

# PERUM –PERUMNAS (PP NO 83/ 2015)



1

**LAND BANK  
Pengelola Lahan  
Pemerintah**

Penyedia Tanah dengan cara membeli/ ganti rugi, kerjasama pemilik atau instansi lainnya dan atau tanah yang diserahkan oleh instansi Pemerintah/ Pemerintah Daerah / BUMN / BUMD

Memiliki kewenangan membuat perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana & prasarananya

Dapat melakukan penyerahan dan / atau pembangunan atas bagian-bagian tanah yang merupakan asset dalam bentuk inventory

Perumnas dapat menguasai lahan dengan Hak Pengelolaan (HPL), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai

Jika Pembangunan dilaksanakan dengan status diatas HPL, perumnas wajib menyelesaikan (HGB) atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan

Penyelesaian HGB dapat dilakukan atas nama Perusahaan atau kepada dirinya sendiri

Dalam hal perpanjangan HGB, tetap atas nama Perumnas

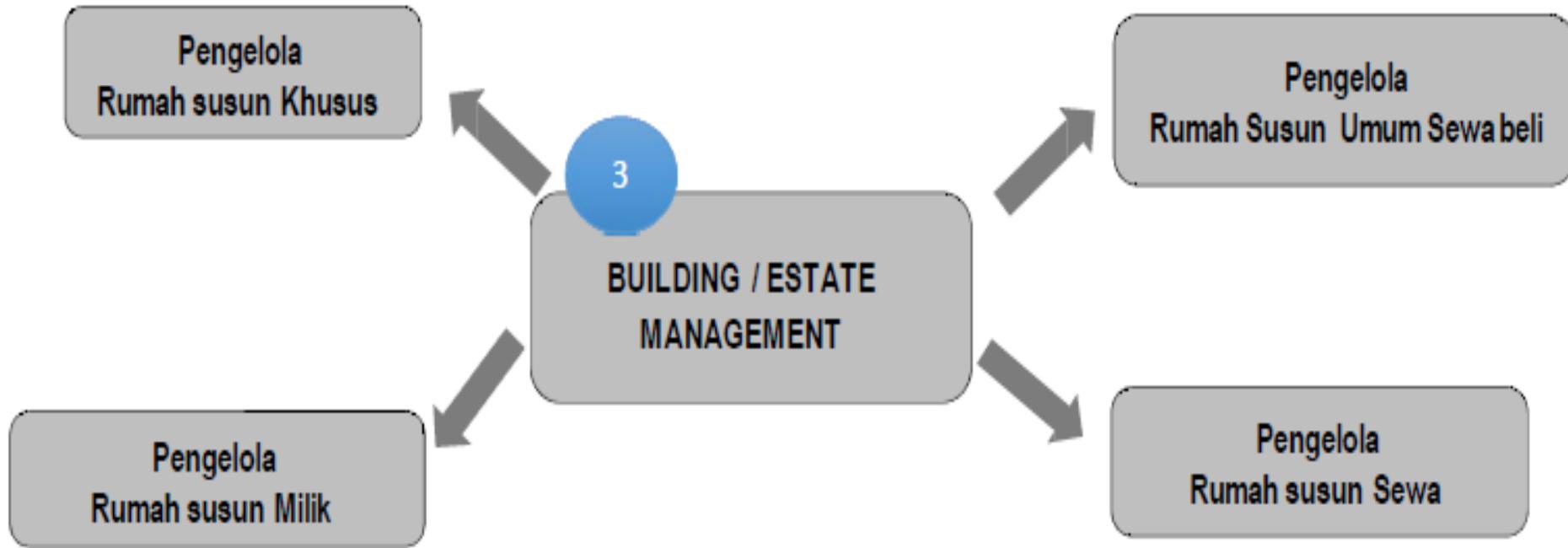
Dalam HGB,diatas HPL , terlebih dahulu mendapat persetujuan pemegang HPL

*Pasal 3 ayat (2a)  
Pasal 9 ayat (1) sd (6)  
Pasal 12 ayat (2a)*

Pasal 12 ayat (2) a dan b



Pasal 12 ayat (3)



*Pasal 3 ayat (2b)*

Go to [www.menti.com](http://www.menti.com) and use the code 5784 3928



# Jelaskan Bagaimana Kerjasama Kelembagaan dalam Pembangunan Perumahan

yang berpenghasilan rendah memiliki tempat tinggal yang cukup layak dengan cara membangun rusun

sekaligus perantara dan swasta contohnya perbankan yang akan membantu dalam pendanaan pembangunan perumahan karena adanya keterbatasan pembiayaan.

swasta sebagai penyelenggara pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan

perumnas sebagai developer pemerintah : penyedia perumahan sederhana dan menengah. REI sbg developer swasta : penyedia perumahan sederhana, menengah, dan mewah.



# REFERENSI

- Kemitraan dan Kelembagaan Bidang Perumahan. <https://bpsdm.pu.go.id/center/>
- PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 2016 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- NOMOR 13 TAHUN 2020 TENTANG ORGANISASI DAN TATA KERJA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
- PP no 83/ 2015 tentang Perum Perumnas
- Sumber lain