

## REFORMASI KEBIJAKAN & STRATEGI PENYELENGGARAAN PERUMAHAN & PERMUKIMAN

Iwan Suprijanto

Peneliti Bidang Permukiman – Puslitbang Permukiman, Departemen KIMPRASWIL  
E-mail: kapuskim@bdg.centrin.net.id

### ABSTRAK

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V. Seiring perkembangan sosial politik yang ada; tuntutan reformasi; perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) memandang perlu untuk menyusun Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman, yang sekaligus merupakan reformasi dalam bidang perumahan dan permukiman. Kebijakan baru tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri KIMPRASWIL, No. 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP), yang merupakan arahan dasar yang masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Penjabaran secara teknis melalui kegiatan penyiapan perangkat pengaturan, perencanaan, pemrograman, pelaksanaan, dan pengendalian serta pengelolaan pembangunan dilakukan secara menyeluruh di semua tingkatan pemerintahan, baik di Pusat maupun Propinsi, Kabupaten dan Kota, yang dapat dicerminkan melalui penyiapan Propeda, RP4D dan Repetada di tingkat daerah.

**Kata kunci:** KSNPP, reformasi.

### ABSTRACT

*Housing and settlements problem in Indonesia could not be separated from society conditions and government policies. Arrangement of the guidance for housing and settlements implementation more comprehensively was done since the Pelita V. Because social politic conditions; reformation; changing paradigm on national development, and answering the challenge and agenda on housing and settlements in the future, so Ministry of Settlements and Regional Infrastructure decided to arranging National Policy and Strategy for Housing and Settlements, that all at once reformation policy on housing and settlements. This new policy is Ministry of Settlements and Regional Infrastructure Decree No. 217 / KPTS / M / 2002 about National Policy and Strategy for Housing and Settlements. This basic guidance still must be clarified more operationall. Clarifying technically through the preparation of regulation, planning, programming, implementing, controlling and the managing of development more integratedly on all of government level, both at central government and Province, Regency or City government, that will be reflected through the preparation of Propeda, RP4D and Repetada each.*

**Keywords:** National Policy and Strategy for Housing, reformation.

### PENDAHULUAN

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang juga mempunyai peran sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, serta merupakan pengejawantahan jati diri.

Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi

maupun politik. Perbedaan-perbedaan sudut pandang yang ada sesungguhnya bukan untuk dipertentangkan, tetapi sebagai suatu upaya untuk memperkaya tinjauan agar dapat lebih memandang persoalan perumahan dan permukiman secara lebih holistik. Kesadaran akan adanya keragaman tersebut penting, karena hal tersebut dapat melahirkan alternatif-alternatif strategi penyelenggaraan di bidang perumahan dan permukiman untuk menuju Visi yang diinginkan.

Sebagai bagian dari sistem masyarakat internasional, penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari beberapa agenda global yang terkait, khususnya

Agenda 21 tentang pembangunan berkelanjutan dan Agenda Habitat, yang telah dideklarasikan secara bersama dalam The United Nations Conference on Environment and Development di Rio de Janeiro 1992, khususnya sektor permukiman. Komitmen Indonesia semakin konkrit dengan Deklarasi Habitat-II (Istanbul), bahwa masalah hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan hak semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*Shelter for All*), serta perlunya pembangunan yang mengedepankan strategi pemberdayaan (*enabling strategy*) di dalam penyelenggaraannya. Indonesia juga menyepakati Deklarasi Millenium dan Deklarasi "*Cities Without Slums Initiative*", yang juga mengamanatkan pewujudan daerah perkotaan yang terbebas dari permukiman kumuh tanpa menggusur, yang mengedepankan strategi pemberdayaan melalui melibatkan seluruh unsur pelaku pembangunan dan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan, namun penekanannya masih terbatas kepada aspek perumahan saja. Dalam perjalanannya, acuan tersebut dirasakan kurang sesuai lagi dengan berbagai perkembangan permasalahan yang semakin kompleks, sehingga diperlukan pengaturan dan penanganan lebih terintegrasi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut dan berlandaskan kepada UU No. 4 Tahun 1992 maka telah dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Tahun 1999, sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman. Selanjutnya, seiring dengan perkembangan sosial politik yang ada; tuntutan reformasi; perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRAS-WIL) memandang perlu untuk menyempurnakan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman tersebut, yang sekaligus merupakan reformasi dalam bidang perumahan dan permukiman. Kebijakan baru tersebut antara lain dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri KIMPRAS-WIL, No. 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

## Tujuan

Tujuan penulisan ini adalah mengkaji dan mensosialisasikan reformasi kebijakan bidang perumahan dan permukiman.

## Sasaran

Sasaran yang diharapkan dari tulisan ini adalah terselenggaranya pembangunan perumahan dan permukiman, yang serasi dan selaras di seluruh Indonesia.

## KAJIAN PUSTAKA

### Tren Perkembangan

Hingga menjelang berakhirnya abad 20, pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia telah mencapai keberhasilan melalui kebijakan pembangunan perumahan massal yang dikenal sebagai pola pasokan. Pola pasokan tersebut diawali dengan penugasan kepada Perum Perumnas untuk menyediakan perumahan sederhana pada tahun 1974, yang kemudian juga dikembangkan oleh para pengembang swasta untuk melayani masyarakat golongan berpenghasilan menengah ke atas. Namun kenyataannya, masih terdapat sekitar 85% perumahan yang diupayakan sendiri oleh masyarakat secara informal.



(a)



(b)

**Gambar 1. Pembangunan perumahan skala kawasan dan perkotaan**

Sektor perumahan dan permukiman telah menjadi salah satu sektor penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Investasi di sektor perumahan berkisar antara 2 - 8 % Produk Domestik Bruto (PDB). Kontribusi investasi perumahan terhadap PDB tersebut akan semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Peran penting tersebut terkait dengan efek multiplier yang dapat diciptakan, baik terhadap penciptaan lapangan kerja maupun terhadap pendapatan nasional, yang ditimbulkan oleh setiap investasi yang dilakukan di sektor perumahan. Efek investasi di sektor perumahan atas penciptaan lapangan kerja di Indonesia adalah setiap milyar rupiah yang diinvestasikan di bidang perumahan dapat menghasilkan sekitar 105 orang-tahun pekerjaan secara langsung, sedangkan multiplier pekerjaan secara tidak langsung sekitar 3,5 kali. Sedangkan efek investasi perumahan terhadap nasional pendapatan di Indonesia sekitar 1,7 kali, yaitu untuk setiap milyar rupiah investasi di bidang perumahan dapat menghasilkan pendapatan nasional sebesar Rp. 1,7 milyar.

Pada akhir abad 20, keterpurukan perekonomian tidak dapat terelakkan dan berdampak pada merosotnya kemampuan finansial pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat. Hal ini juga berdampak pada kinerja sektor perumahan dan permukiman, yang sebenarnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif kebangkitan ekonomi nasional.

Selanjutnya seiring dengan perubahan kondisi sosial politik yang mengamanatkan desentralisasi di dalam penyelenggaraan tugas pembangunan, maka penyelenggaraan perumahan dan permukiman mulai menerapkan secara lebih intensif pola desentralisasi. Hal ini sebetulnya sangat sejalan dengan karakteristik persoalan perumahan dan permukiman yang memang khas lokal kontekstual.

### Isu Strategis Perumahan dan Permukiman

Isu strategis penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang di dalam kehidupan masyarakat, dan kondisi kebijakan pemerintah sebagai berikut:

#### 1. Isu kesenjangan pelayanan

Isu ini terjadi karena terbatasnya peluang memperoleh pelayanan dan kesempatan berperan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah, serta adanya konflik kepentingan akibat implementasi kebijakan yang relatif masih belum sepenuhnya dapat memberikan perhatian dan keberpihakan kepada kepentingan masyarakat.

#### 2. Isu lingkungan

Isu lingkungan dipicu oleh tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman yang ada, dan masih rendahnya kualitas permukiman baik secara fungsional, lingkungan, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Isu tersebut juga menjadi lebih berkembang dikaitkan dengan belum diterapkannya secara optimal pencapaian standar pelayanan minimal perumahan dan permukiman yang berbasis indeks pembangunan berkelanjutan di masing-masing daerah.

#### 3. Isu manajemen pembangunan

Isu manajemen pembangunan umumnya dipengaruhi oleh keterbatasan kinerja tata pemerintahan di seluruh tingkat, sehingga berdampak pada lemahnya implementasi kebijakan yang telah ditetapkan, inkonsistensi di dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman, dan munculnya dampak negatif terhadap lingkungan.

### Permasalahan Perumahan dan Permukiman

Permasalahan secara umum pada saat ini adalah:

#### 1. Belum melembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

- a. Secara umum sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman masih belum mantap, baik di tingkat pusat, wilayah, maupun lokal, ditinjau dari segi SDM, organisasi, tata laksana, dan dukungan prasarana serta sarannya.
- b. Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah untuk perumahan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah.
- c. Belum efisiennya pasar perumahan, karena adanya intervensi yang mengganggu penyediaan dan menyebabkan distorsi permintaan akan perumahan.

#### 2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.

- a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum diimbangi kemampuan penyediaan, baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah. Secara

nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar, sebagai gambaran status kebutuhan perumahan pada tahun 2000 meliputi: (i) kebutuhan rumah yang belum terpenuhi sekitar 4,3 juta unit rumah, (ii) pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit rumah; serta (iii) kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sekitar 13 juta unit rumah (25%).

- b. Ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan), karena terbatasnya akses informasi, terutama yang berkaitan dengan pertanahan dan pembiayaan perumahan.
- c. Belum tersedianya dana jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang menyebabkan terjadinya *mismatch* pendanaan dalam pengadaan perumahan. Di samping itu, sistem dan mekanisme subsidi perumahan bagi kelompok masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah masih perlu dimantapkan, baik melalui mekanisme pasar formal maupun melalui mekanisme perumahan yang bertumpu pada keswadayaan masyarakat.

### 3. Menurunnya kualitas lingkungan permukiman

- a. Secara fungsional, sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun kawasan permukiman yang berkelanjutan, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olah raga, tempat usaha dan perdagangan di samping prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah.
- b. Secara fisik lingkungan, masih banyak ditemui kawasan perumahan dan permukiman yang telah melebihi daya tampung dan daya dukung lingkungan. Dampak semakin menurunnya daya dukung lingkungan di antaranya adalah dengan meningkatnya lingkungan permukiman kumuh pertahunnya, sehingga luas lingkungan permukiman kumuh seperti pada tahun 2000 telah mencapai sekitar 47.500 ha yang tersebar tidak kurang dari sekitar 10.000 lokasi.
- c. Secara visual wujud lingkungan, juga terdapat kecenderungan yang kurang positif bahwa

sebagian kawasan perumahan dan permukiman telah mulai bergeser menjadi lebih tidak teratur, kurang berjati diri, dan kurang memperhatikan nilai-nilai kontekstual sesuai sosial budaya setempat serta nilai-nilai arsitektural yang baik. Selain itu, kawasan yang baru dibangun juga tidak secara berlanjut dijaga penataannya sehingga secara potensial dapat menjadi kawasan kumuh yang baru. Perumahan dan permukiman yang spesifik, unik, tradisional, dan bersejarah juga semakin rawan keberlanjutannya, padahal merupakan asset budaya bangsa yang perlu dijaga kelestariannya.

Berbagai perkembangan, isu strategis, dan permasalahan perumahan dan permukiman tersebut tidak terlepas dari dinamika dan kemajemukan perubahan-perubahan di dalam pembangunan ekonomi, kesejahteraan sosial, dan pembangunan lingkungan.

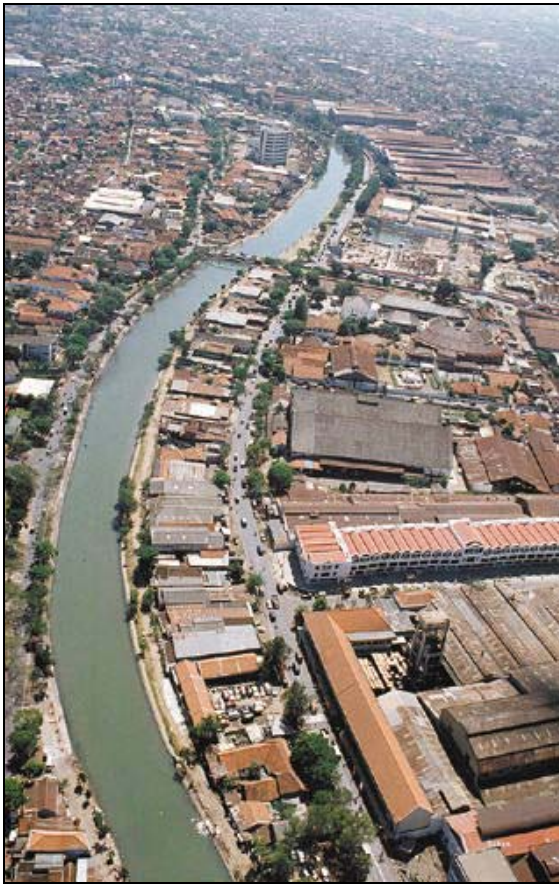


(a)



(b)





(c)

**Gambar 2. Permukiman kumuh di tepi sungai di perkotaan menjadi masalah utama menurunnya kualitas lingkungan**

### Visi dan Misi

Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) ini dimaksudkan sebagai pedoman di dalam penyusunan kebijakan teknis, perencanaan, pemrograman, dan kegiatan yang berada dan atau terkait di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, serta bertujuan untuk mendukung pencapaian sasaran pembangunan sektor perumahan dan permukiman melalui peningkatan keterpaduan yang efektif di dalam penyusunan rencana, program, dan pelaksanaan kegiatan secara keseluruhan, baik di lingkungan Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, maupun bagi Masyarakat dan Dunia Usaha. Visi dan misi penyelenggaraan perumahan dan permukiman didasarkan pada kondisi realistis ideal yang diharapkan, memperhatikan kondisi yang ada, potensi kapasitas yang ditumbuhkembangkan, dan sistem nilai yang melandasi hakekat perumahan dan permukiman bagi kesejahteraan rakyat dan pertumbuhan ekonomi, serta dalam kerangka tujuan

pembangunan berkelanjutan. Oleh karenanya, visi yang ditetapkan hingga tahun 2020 adalah:

“Setiap orang (KK) Indonesia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjatidiri, mandiri, dan produktif”.

Kemampuan pemerintah untuk menyelenggarakan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman relatif sangat terbatas. Sementara itu, meskipun masalah perumahan merupakan tanggung jawab bersama, namun kewajiban untuk pemenuhan kebutuhan rumah tersebut pada hakekatnya merupakan tanggungjawab individual. Oleh karenanya sumber daya dan potensi masyarakat perlu ditumbuhkembangkan untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan dan permukimannya secara mandiri, dengan didukung oleh upaya pemerintah melalui penciptaan iklim yang kondusif. Ketidakmampuan masyarakat untuk mewujudkan perumahannya lebih sering dikarenakan iklim yang ada belum secara optimal memberikan ruang, kesempatan dan peluang yang memadai bagi masyarakat untuk mengembangkan kapasitasnya.

Dengan mengacu kepada kondisi tersebut, maka Misi yang harus dilaksanakan dalam rangka mewujudkan Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah:

1. Melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
2. Memfasilitasi dan mendorong terciptanya iklim yang kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
3. Mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Melalui Misi tersebut jelas bahwa pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dititikberatkan untuk mencapai sasaran:

1. Terwujudnya keswadayaan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan.

2. Terbangunnya lembaga-lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman, baik di tingkat lokal, wilayah, dan pusat, yang mampu memfasilitasi wahana pengembangan peran dan tanggung jawab masyarakat sebagai pelaku utama dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian. Kelembagaan yang ingin dicapai tersebut agar juga dapat senantiasa mendorong terciptanya iklim kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
3. Terdorongnya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta kesalingterkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumberdaya pendukung perumahan dan permukiman.

#### **PENDEKATAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

Untuk mencapai Visi yang diharapkan dan menjalankan Misi yang diemban, penyelenggaraan perumahan dan permukiman harus dilaksanakan sebagai satu kesatuan sistem, yang pelaksanaannya dapat dengan memanfaatkan berbagai pendekatan yang relevan secara efektif, dan yang implementasinya agar dapat disesuaikan berdasarkan kondisi lokal yang ada, yaitu:

##### **A. Pembangunan Berkelanjutan dan Konsep TRIDAYA**

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman dilaksanakan dengan mengutamakan pencapaian tujuan pembangunan lingkungan yang responsif, namun secara komprehensif sekaligus dapat mengakomodasikan dalam satu kesatuan sistem dengan pencapaian tujuan pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi. Secara praksis, konsep TRIDAYA, yang sudah berkembang sebagai azas pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman (prinsip pemberdayaan komponen sosial masyarakat, usaha dan ekonomi, serta lingkungan), tetap dapat ditumbuhkembangkan sebagai pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan di tingkat lokal. Pendekatan ini dilakukan dengan memadukan kegiatan-kegiatan penyiapan dan pemberdayaan masyarakat, serta kegiatan pemberdayaan kegiatan usaha ekonomi komunitas dengan kegiatan pendayagunaan prasarana dan sarana dasar perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan.

Pembangunan perumahan dan permukiman, yang memanfaatkan ruang terbesar dari kawasan baik di perkotaan maupun di perdesaan, merupakan kegiatan yang bersifat menerus. Karenanya pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman harus senantiasa memperhatikan ketersediaan sumber daya pendukung serta dampak akibat pembangunan tersebut. Dukungan sumber daya yang memadai, baik yang utama maupun penunjang diperlukan agar pembangunan dapat dilakukan secara berkelanjutan, di samping dampak pembangunan perumahan dan permukiman terhadap kelestarian lingkungan serta keseimbangan daya dukung lingkungannya yang harus senantiasa dipertimbangkan. Kesadaran tersebut harus dimulai sejak tahap perencanaan dan perancangan, pembangunan, sampai dengan tahap pengelolaan dan pengembangannya, agar arah perkembangannya tetap selaras dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan secara ekonomi, sosial, dan lingkungan.

##### **B. Penyelenggaraan Secara Multisektoral dan Terdesentralisasi.**

Pembangunan perumahan dan permukiman secara holistik harus dilakukan secara multisektoral karena memerlukan koordinasi dengan berbagai bidang lain yang terkait dengan kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman, seperti alokasi ruang, penyediaan lahan, kelembagaan, teknis-teknologis, pembiayaan, dan lain-lain.

##### **C. Pembangunan Berwawasan Kesehatan**

Secara fisik perumahan harus memenuhi syarat rumah sehat (kesehatan), perilaku hidup sehat dari masyarakat sangat penting dan strategis untuk terus didorong dan ditumbuhkembangkan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, yang sangat diperlukan dalam upaya penanganan permukiman kumuh, dan pencegahan terjadinya lingkungan yang tidak sehat serta menghambat penciptaan lingkungan permukiman yang responsif.

##### **D. Pengembangan Sistem Insentif**

Perumahan dan permukiman merupakan persoalan strategis yang masih belum mendapatkan cukup perhatian, Karenanya perlu dikembangkan sistem insentif, yang diharapkan mampu mendorong berbagai pelaku pembangunan baik lembaga formal maupun informal untuk terlibat secara aktif, seperti melalui kegiatan program stimulan, perintisan, dukungan pembiayaan dan bantuan teknis bagi pelaku pembangunan yang responsif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, termasuk kegiatan pendampingan dalam penyiapan dan pemberdayaan masyarakat.

## KEBIJAKAN DAN STRATEGI NASIONAL PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Ada 3 (tiga) kebijakan dan strategi nasional, yaitu:

### A. Melembagakan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan melibatkan masyarakat (partisipatif) sebagai pelaku utama, melalui strategi:

1. Penyusunan, pengembangan dan sosialisasi berbagai produk peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
2. Pemantapan kelembagaan perumahan dan permukiman yang handal dan responsif.
3. Pengawasan konstruksi dan keselamatan bangunan gedung dan lingkungan.

### B. Mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat, melalui strategi:

1. Pengembangan sistem pembiayaan dan pemberdayaan pasar perumahan (primer dan sekunder), meliputi (a) Peningkatan kualitas pasar primer melalui penyederhanaan perijinan, sertifikasi hak atas tanah, standarisasi penilaian kredit, dokumentasi kredit, dan pengkajian ulang peraturan terkait; (b) Pelembagaan pasar sekunder melalui SMF (*Secondary Mortgage Facilities*), biro kredit, asuransi kredit, lembaga pelayanan dokumentasi kredit, dan lembaga sita jaminan.
2. Pengembangan pembangunan perumahan yang bertumpu keswadayaan masyarakat, meliputi (a) Pelembagaan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat (P2BPK); (b) Pengembangan dan pendayagunaan potensi keswadayaan masyarakat; (c) Pemberdayaan para pelaku kunci perumahan swadaya; serta (d) Pengembangan akses pembiayaan perumahan swadaya.
3. Pengembangan berbagai jenis dan mekanisme subsidi perumahan, dapat berbentuk subsidi pembiayaan; subsidi prasarana dan sarana dasar lingkungan perumahan dan permukiman; ataupun kombinasi kedua subsidi tersebut.
4. Pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin, meliputi (a) Pemberdayaan masyarakat untuk mengembangkan kemampuan usaha dan hidup produktif; (b) Penyediaan kemudahan akses kepada sumber daya serta prasarana dan sarana usaha bagi keluarga miskin, serta (c) Pelatihan teknologi tepat guna, pengembangan kewirausahaan, serta keterampilan lainnya.

5. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman akibat dampak bencana alam dan kerusuhan sosial, meliputi (a) Penanganan tanggap darurat; (b) Rekonstruksi dan rehabilitasi bangunan, prasarana dan sarana dasar perumahan dan permukiman; serta (c) Pemukiman kembali pengungsi.

Penanganan tanggap darurat merupakan upaya yang harus dilakukan dalam rangka penanganan pengungsi, penyelamatan korban dampak bencana alam atau kerusuhan sosial, sebelum proses lebih lanjut seperti pemulangan, pemberdayaan, dan pengalihan (relokasi).

6. Pengelolaan bangunan gedung dan rumah negara, melalui pembinaan teknis penyelenggaraan dan pengelolaan aset bangunan gedung dan rumah negara.

### C. Mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jatidiri, kemandirian, dan produktivitas masyarakat, melalui strategi:

1. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman, dengan prioritas kawasan permukiman kumuh di perkotaan dan pesisir, meliputi (a) Penataan dan rehabilitasi kawasan permukiman kumuh; (b) Perbaikan prasarana dan sarana dasar permukiman; serta (c) Pengembangan rumah sewa, termasuk rumah susun sederhana sewa (rusunawa).
2. Pengembangan penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman, meliputi (a) Pengembangan kawasan siap bangun (Kasiba) dan lingkungan siap bangun (Lisiba); dan (b) Pengembangan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, yang berdasarkan RTRW Kabupaten atau Kota, dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) yang telah ditetapkan melalui peraturan daerah. Kasiba dan Lisiba tersebut dimaksudkan untuk mengembangkan kawasan permukiman skala besar secara terencana dan terpadu dalam manajemen kawasan yang efektif. Dalam pengembangan Kasiba dan Lisiba serta kaitannya dengan pengelolaan tata guna tanah, juga perlu dipertimbangkan pengembangan Bank Tanah untuk lebih mengendalikan harga tanah.
3. Penerapan tata lingkungan permukiman, meliputi (a) Pelembagaan RP4D, yang merupakan pedoman perencanaan, pemrograman, pembangunan dan pengendalian pembangunan jangka menengah dan panjang secara

sinergi melibatkan kemitraan pemerintah, dunia usaha dan masyarakat; (b) Pelestarian bangunan bersejarah dan lingkungan permukiman tradisional; (c) Revitalisasi lingkungan permukiman strategis; serta (d) Pengembangan penataan dan pemantapan standar pelayanan minimal lingkungan permukiman untuk mencegah perubahan fungsi lahan, menghindari upaya penggusuran, mengembangkan pola hunian berimbang, menganalisis dampak lingkungan melalui Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL), serta Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) secara konsisten.

### KEBIJAKAN DALAM LINGKUNGAN STRATEGIS



(a)



(b)

**Gambar 3.** Kegiatan sosialisasi kebijakan-kebijakan baru bidang perumahan dan permukiman

Dalam sarasehan dan sosialisasi yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, Departemen KIMPRASWIL diungkap beberapa kebijaksanaan strategis lain, yaitu:

#### A. Pertanahan Dan Tata Ruang

1. Konsistensi kebijakan pertanahan dan tata ruang untuk perumahan dan permukiman, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Pentingnya peran tata ruang tingkat nasional dan wilayah untuk mengendalikan perkembangan kota metropolitan dan pengembangan kota sekunder, dengan mendorong terwujudnya kerjasama antar kota. Di samping itu diperlukan koordinasi dan kerjasama yang jelas dalam masalah penataan ruang dan pertanahan antara pemerintah Nasional, Propinsi, Kota/Kabupaten, serta harus tetap memberi peluang yang luas kepada Daerah;
3. Mengefektifkan rencana tata ruang, dengan mengedepankan proses transparansi dan partisipatif. Produk rencana tata ruang perlu disosialisasikan secara meluas dan perlu dikaitkan dengan agenda pembangunan tahunan, yang dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen dengan mendayagunakan kondisi spesifik daerah/adat/budaya lokal. Perencanaan tata ruang harus berdasarkan long-term vision tetapi harus realistis. Selanjutnya perlu didorong upaya pemanfaatan ruang secara vertikal;
4. Perlu adanya kebijakan untuk mengarahkan lahan/ruang perkotaan yang diperuntukkan bagi kepentingan sosial agar dikeluarkan dari peruntukan pasar pertanahan. Perlu dikembangkan mekanisme kontrol sosial dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan lahan di perkotaan. Untuk mendukung upaya penyediaan kecukupan lahan perlu didorong terwujudnya Bank Tanah yang diprakarsai baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Perlu didorong pula upaya konsolidasi lahan/tanah/land readjustment sebagai salah satu solusi dalam pembentukan Bank Tanah. Selanjutnya perlu ditetapkan negative list dalam penggunaan lahan dalam rangka mendukung upaya konservasi dan kepentingan sosial;
5. Untuk penyempurnaan ketentuan-ketentuan tentang pertanahan, maka direkomendasikan untuk melakukan peninjauan UU Pokok-pokok Agraria dan PP. 36/98 dikaitkan dengan isu penyediaan kecukupan lahan di perkotaan, hak ulayat, dalam semangat UU 22/1999;



6. Dalam rangka penatan ruang dan pertanahan, perlunya dipertimbangkan pedoman minimum luas bangunan rumah. Di samping itu diperlukan pengembangan sistem insentif dan disinsentif, pendayagunaan kearifan lokal, dan pendampingan pasca huni.

#### B. Pembiayaan

1. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan nasional untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Pengembangan sistem perumahan nasional dengan pembiayaan perumahan nasional, yang terdiri dari subsistem pembiayaan perumahan tingkat nasional dan subsistem pembiayaan perumahan tingkat daerah. Oleh karenanya perlu dilakukan kajian teknis dan penyusunan (rancangan) Peraturan Pemerintah tentang pembentukan Lembaga Pembiayaan Perumahan Nasional dan Daerah.
3. Perlu segera dilakukan percepatan pelembagaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan (SMF).

#### C. Kelembagaan

1. Perlu suatu badan pelaksana di bidang perumahan dan permukiman yang mampu mendorong keterpaduan penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang terkoordinasi dan sinergis;
2. Perlu melakukan revitalisasi kelembagaan di bidang perumahan dan permukiman termasuk peningkatan kapasitas SDM dan sumberdaya pendukung lainnya;
3. Membentuk kelembagaan berdasarkan atas 3 (tiga) kebutuhan pokok kelembagaan yang meliputi aspek pengaturan, pelaksanaan, penggunaan/pemanfaatan di bidang perumahan dan permukiman yang melibatkan peran seluruh stakeholders.
4. Merekomendasikan peningkatan aspek kelembagaan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman pada tingkat nasional adalah setingkat Menteri;
5. Membangun strategi pengembangan kelembagaan penyelenggara perumahan dan permukiman berdasarkan kemandirian dan keberagaman, serta membangun kemitraan antar pelaku yang terlibat;
6. Membentuk forum perumahan dan permukiman untuk mengakomodasi kepentingan stakeholders;

7. Membentuk Pusat Informasi Perumahan & Permukiman dalam rangka mendukung akses dan jaringan informasi dan komunikasi bagi para pelaku dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman;
8. Merekomendasikan pengelolaan masalah pertanahan di tingkat kab/kota agar ditangani langsung oleh Pemerintah Kab/Kota. Untuk mengantisipasi penyerahan kewenangan pemerintah kabupaten/kota di bidang pertanahan, maka perlu kelembagaan pemerintah kab/kota dalam menangani pengelolaan pertanahan di daerahnya;
9. Perlu evaluasi UU No. 4/1992 sesuai semangat desentralisasi, otonomi dan globalisasi;

#### D. Standar Dan Teknologi

1. Meningkatkan penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman dengan prioritas masyarakat berpenghasilan rendah serta pendayagunaan budaya, teknologi dan bahan bangunan lokal yang memenuhi persyaratan teknis dan standar nasional;
2. Menerbitkan dan menyebarluaskan standar elemen dan komponen bangunan serta pengendalian mutu untuk mencapai jaminan mutu (*quality assurance*);
3. Mengintensifkan sosialisasi pedoman dan standar bidang perumahan dan permukiman kepada stakeholders.

#### PENUTUP

Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) merupakan arahan dasar yang masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Penjabaran secara teknis melalui kegiatan penyiapan perangkat pengaturan, perencanaan, pemrograman, pelaksanaan, dan pengendalian serta pengelolaan pembangunan dilakukan secara menyeluruh di semua tingkatan pemerintahan, baik di Pusat maupun Propinsi, Kabupaten dan Kota, yang dapat dicerminkan melalui penyiapan Propeda, RP4D dan Repetada di tingkat daerah.

#### DAFTAR PUSTAKA

<http://www.kimpraswil.go.id>

Surat Keputusan Menteri KIMPRASWIL, No. 217 / KPTS / M / 2002 tentang *Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)*

Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan  
Menpera Nomor: 06/KPT/1994 tentang  
*Pedoman Umum Pembangunan Perumahan  
Bertumpu pada Kelompok*, 1994.

UU No. 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan  
Permukiman*.