PerkimTalk #51

Strategi RP3KP sesuai Kebutuhan Daerah

Kamis, 22 Oktober 2026 14.00 - selesai

Download Policy Paper:
bit.ly/grand-design-pkp

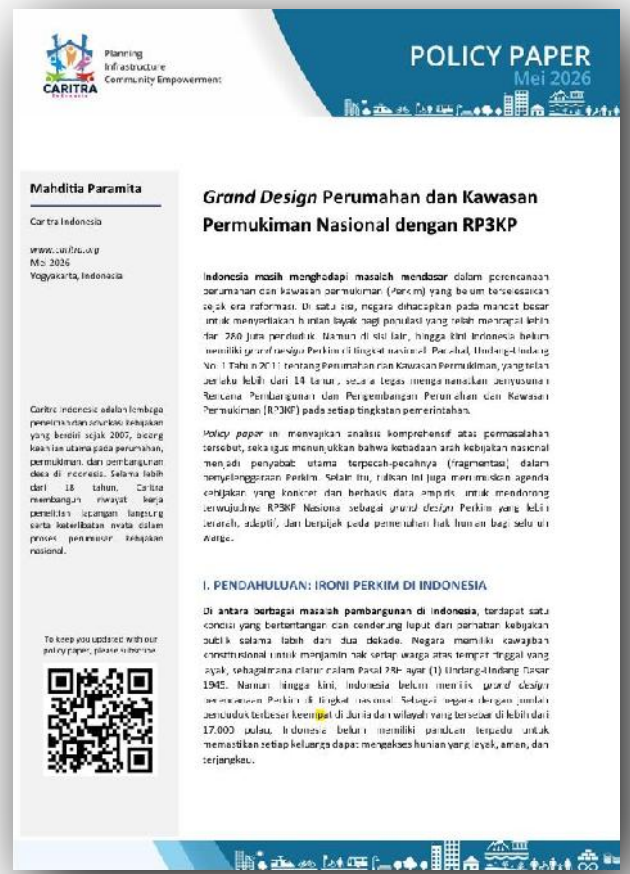
Live Streaming YouTube
bit.ly/livestreamingperkim

perkim.id

POLICY PAPER

“GRAND DESIGN PERUMAHAN PERMUKIMAN NASIONAL DENGAN RP3KP ”

Download:
bit.ly/grand-design-pkp


Planning
Infrastructure
Community Empowerment

POLICY PAPER
Mei 2026

Mahditia Paramita

Caritra Indonesia

www.caritra.org
Mei 2026
Yogyakarta, Indonesia

Caritra Indonesia adalah lembaga penelitian dan advokasi kebijakan yang berdiri sejak 2007, dengan kajian utama pada perumahan, permukiman, dan pembangunan desa di Indonesia. Selama lebih dari 18 tahun, Caritra membangun riwayat kerja penelitian lapangan langsung serta keterlibatan nyata dalam proses penyusunan kebijakan nasional.

To keep you updated with our policy paper, please subscribe

Grand Design Perumahan dan Kawasan Permukiman Nasional dengan RP3KP

Indonesia masih menghadapi masalah mendasar dalam perencanaan perumahan dan kawasan permukiman (Perkim) yang belum terselesaikan sejak era reformasi. Di satu sisi, negara dihadapkan pada mandat besar untuk menyediakan hunian layak bagi penduduk yang telah mencapai lebih dari 280 juta penduduk. Namun di sisi lain, hingga kini Indonesia belum memiliki *grand design* Perkim di tingkat nasional. Padahal, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang telah berlaku lebih dari 14 tahun, secara tegas mengamanatkan penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) pada setiap tingkatan pemerintahan.

Policy paper ini menyajikan analisis komprehensif atas permasalahan tersebut, sekaligus menunjukkan bahwa ketiadaan arah kebijakan nasional menjadi penyebab utama terpecah-pecahnya (*fragmentasi*) dalam penyelenggaraan Perkim. Selain itu, rilisan ini juga merumuskan agenda kebijakan yang konkret dan berbasis data empiris untuk mendorong terwujudnya RP3KP Nasional sebagai *grand design* Perkim yang lebih terarah, adaptif, dan berpijak pada pemenuhan hak hunian bagi seluruh warga.

I. PENDAHULUAN: IRONI PERKIM DI INDONESIA

Di antara berbagai masalah pembangunan di Indonesia, terdapat satu konsisi yang bertentangan dan cenderung luput dari perhatian kebijakan publik selama lebih dari dua dekade. Negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin hak setiap warga atas tempat tinggal yang layak, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Namun hingga kini, Indonesia belum memiliki *grand design* perumahan Perkim di tingkat nasional. Sebagai negara dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia dan wilayah yang tersebar di lebih dari 17.000 pulau, Indonesia belum memiliki panduan terpadu untuk memastikan setiap keluarga dapat mengakses hunian yang layak, aman, dan terjangkau.

perkim.id

TIGA ANALISIS KEGAGALAN SISTEMIK

1

KEGAGALAN KONSEPTUAL

- Kebutuhan perkim masih berlandaskan hitungan *backlog*,
- Kebutuhan hunian sewa lebih cepat tumbuh
- Kebutuhan perkim cenderung kepada kelompok yang sulit terjangkau program pemerintah.

2

KEGAGALAN KELEMBAGAAN

- Urusan perkim tersebar di 9 K/L secara sektoral,
- Tidak ada mekanisme formal untuk mengoordinasikan peran

3

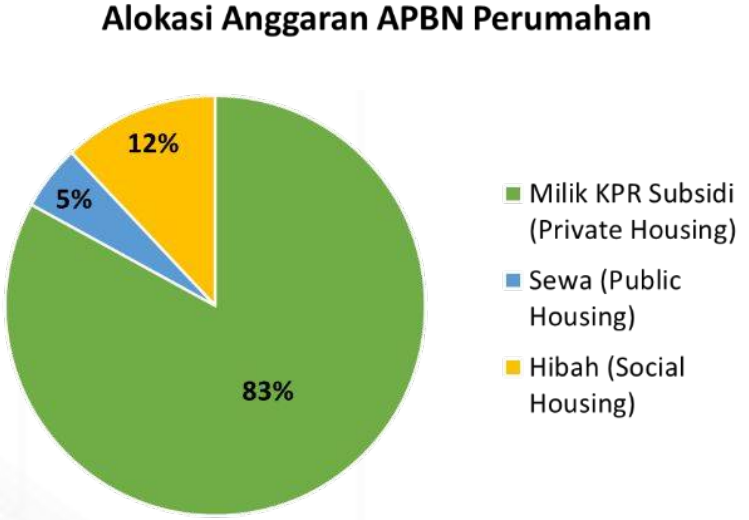
KEGAGALAN IMPLEMENTASI DAERAH

- Pelimpahan implementasi daerah tidak dibarengi dengan penguatan kapasitas
- Kurangnya data terverifikasi, serta sistem informasi optimal.

Tiga Analisis Kegagalan Sistematik

KEGAGALAN KONSEPTUAL

1. Perkim diperlakukan sebagai kebijakan infrastruktur & mekanisme pasar, bukan kebijakan sosial.
2. Pengukuran masih bertumpu pada backlog, bukan housing deficit (kuantitatif, kualitatif, aksesibilitas).
3. Belum tepat sasaran dengan kebutuhan



Kajian Kemenkeu dan Caritra, 2023

Alokasi APBN **didominasi rumah milik (83%)**, padahal kebutuhan masyarakat terbesar justru pada **hunian sewa (62%)** dan **rumah sosial (10%)**.

Tiga Analisis Kegagalan Sistematik

KEGAGALAN KELEMBAGAAN

Penyelenggaraan Perkim tersebar di 9 K/L, dengan program, anggaran, dan sistem data yang berjalan sendiri-sendiri.

Tanpa RP3KP Nasional sebagai dokumen pengikat, kebijakan berkembang (***policy layering***) tanpa evaluasi memadai.

PKP Penyediaan hunian	**PU** Infrastruktur kawasan	**ATR/BPN** Pertanahan & sertifikasi
Kemendagri SPM & pengawasan Pemda	**Bappenas** Perencanaan & target nasional	**BNPB** Hunian pasca bencana
Kemenkeu / BP Tapera Pembiayaan (FLPP, Tapera, SMF)	**BPJS Ketenagakerjaan** Jaminan perumahan pekerja	**BUMN (Perumnas, PP, BTN)** Pelaksana bangun & biaya

Tiga Analisis Kegagalan Sistematik

KEGAGALAN IMPLEMENTASI DI DAERAH

1. SDM belum memadai (belum memiliki perencana Perkim yang tersertifikasi)
2. Perencanaan berjalan tanpa data defisit perumahan yang akurat dan terverifikasi.
3. Sistem informasi belum optimal → tiap daerah memakai definisi & metodologi berbeda

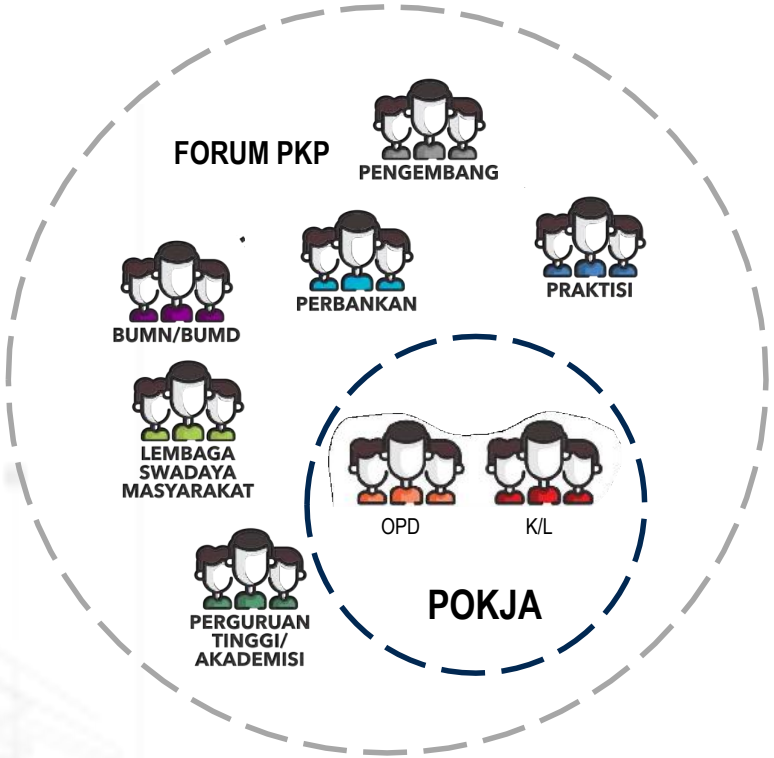


Studi Kasus: Rumah untuk Warga Baru Asli Timor Timur (WBATT)



Studi Kasus: Pembangunan Hijau di Dusun Serut, Bantu

Riset lapangan Paramita (2026) di tujuh daerah (Palembang, Surakarta, Malang, Pekalongan, Sleman, Jawa Barat, dan Pontianak)



perkim.id

KELOMPOK MASYARAKAT TERDAMPAK LANGSUNG



Pekerja Informal

87,74 juta pekerja informal belum memiliki akses terhadap KPR formal



Kelas Menengah

47,85 juta masyarakat kelas menengah belum terjangkau program subsidi tetapi juga sulit membeli rumah



Lansia

Ada 75,15 juta lansia pada 2050 belum terfasilitasi hunian layak dan aksesibel



Penanganan Kumuh & Rawan Bencana

Penanganan kumuh dan rawan bencana masih berjalan secara terpisah

AKIBAT KETIADAAN *GRAND DESIGN*

Defisit Perumahan Nasional
Terdata 9,9 juta unit pada 2025

Perkim sebagai Kebutuhan Dasar Belum menjadi Prioritas
Alokasi Perkim 0,7% APBN, dibanding pendidikan 10,6% dan kesehatan 4,6%

Pekerja Informal
Tidak bisa mengakses KPR

Hunian Aman Bencana Belum menjadi Standar
33% kab/kota terindeks risiko tinggi

Penduduk Lansia
Belum diantisipasi kebutuhan hunian yang layak

Penanganan Kumuh masih Parsial
Total nasional ±70.352 Ha dan 246 Ha dalam kondisi berat

Tidak ada acuan *linkage* kawasan strategis lintas sektor (kab/kota - provinsi - nasional)
Hanya 39 kab/kota yang tuntas s.d tahap legislasi, dan belum difungsikan secara operasional

TIGA MOMENTUM RP3KP NASIONAL

1

MOMENTUM KELEMBAGAAN

Kementerian PKP telah berdiri melalui Perpres No. 191 Tahun 2024, dengan mandat yang lebih fokus pada perumahan dan kawasan permukiman.

2

MOMENTUM PERENCANAAN

RPJMN 2025–2029 menargetkan 3 Juta Rumah, tapi APBN hanya mampu membiayai ±9%-nya. 91% membutuhkan instrumen operasional yang jelas.

3

MOMENTUM DEMOGRAFI

Urbanisasi naik 60,7% → 72,9% (2045); lansia diproyeksikan ±75,15 juta jiwa pada 2050. Tekanan kebutuhan hunian tidak bisa ditunda.

PROFIL PEMBICARA



Dr. Ir. Oswar M. Mungkasa, MURP

Perencana Ahli Utama Bappenas

(April 2021 - sekarang)

- Perencana Ahli Madya Kementerian PPN/Bappenas (2019 - 2021)
- Deputi Gubernur DKI Jakarta Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (2015 -2019)
- Direktur Tata Ruang dan Pertanahan Bappenas (2013 - 2015)
- Kepala Biro Perencanaan dan Anggaran Kementerian Perumahan rakyat (2010 - 2012)



Oktavia Asril, S.T., M.T.

Kasubdit Keterpaduan, Kemitraan & Kelembagaan Kawasan Perkim KemenPKP

(2024 - sekarang)

- JF Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Madya/Katim Evaluasi Penyelenggaraan Perumahan Ditjen Perumahan KemenPUPR (2021 - 2024)
- Kasi Evaluasi dan Pelaporan Ditjen Penyediaan Perumahan KemenPUPR (2015 - 2020)
- Kasubbid Kawasan Perkotaan Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2012 - 2015)
- Kasubbid Pemantauan dan Evaluasi Deputi Bidang Kawasa Kemenpera (2011 - 2012)
- Kasubbid Wilayah Provinsi Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2008 - 2011)
- Kasubbid Kebijakan Nasional Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2005 - 2008)



Zia Hawari Hudaya, S.T.

Kepala Bidang Perumahan Rakyat Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab. Kendal

(2022 - sekarang)

Aktif menjadi narasumber dan pembicara ahli dalam forum koordinasi antardaerah, seperti

- Sharing Session Penanganan RTLH,
- Mitra kolaborasi strategis bersama Balai Pelaksana Penyedia Perumahan (BP2P) Jawa III Kementerian PUPR

perkim.id

PerkimTalk #51

DISKUSI STRATEGIS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Perumahan dan Kawasan Permukiman
untuk Pembangunan Daerah
yang Inklusif dan Berkelanjutan

STRATEGI RP3KP
SESUAI KEBUTUHAN DAERAH

Perumahan bukan hanya tentang jumlah rumah,
tetapi tentang masyarakat, tempat, dan masa depan daerah.



Tanggal
22 Oktober 2026

Lokasi
Daring (Zoom)

Diselenggarakan oleh
Caritra Indonesia

perkim.id

01 Membaca Kebutuhan Perumahan dari Perspektif Daerah

Menelaah hubungan isu pembangunan daerah dengan kebutuhan perumahan dan permukiman, berdasarkan Policy Brief dan tayangan Mahditia.



Yang kita sepakati

Pokok-pokok penting yang sejalan dengan Policy Brief dan tayangan Mahditia.

1. **Kebutuhan perumahan bersifat multidimensional**
   Tidak hanya backlog (jumlah), tetapi juga kualitas hunian, keterjangkauan, hunian sewa, dan permukiman yang layak dan aman.
2. **Beragam kelompok masyarakat perlu diperhatikan**
   Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pekerja informal, generasi muda, penyandang disabilitas, lansia, serta kelompok rentan lainnya.
3. **Kebutuhan sangat dipengaruhi karakteristik daerah**
   Perbedaan demografi, struktur ekonomi, pola permukiman, risiko bencana, dan dinamika urbanisasi membuat kebutuhan tiap daerah berbeda.
4. **RP3KP perlu berbasis pada diagnosis kebutuhan nyata**
   Diagnosis memerlukan data, analisis, dan pemahaman lapangan yang komprehensif, tidak hanya mengandalkan angka nasional.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang perlu penajaman lebih lanjut.

1. **Operasionalisasi kebutuhan belum rinci**
   Bagaimana isu pembangunan daerah diterjemahkan menjadi kebutuhan perumahan menurut kelompok masyarakat, jenis hunian (baru, peningkatan kualitas, sewa), lokasi, dan tingkat urgensinya belum jelas.
2. **Pemanfaatan data daerah belum optimal**
   Penggunaan data daerah (misal: Regsosek, DTKS, data kependudukan, RTRW/RDTR, dan data sektoral lain) belum tergambar secara sistematis untuk mendiagnosis kebutuhan perumahan.
3. **Keterkaitan dengan isu pembangunan daerah belum kuat**
   Belum terlihat secara jelas bagaimana isu-isu utama daerah (pertumbuhan ekonomi, ketimpangan wilayah, risiko bencana, perubahan iklim, urbanisasi, dll.) membentuk kebutuhan perumahan dan permukiman.
4. **Prioritas penanganan belum tegas**
   Kriteria dan metoda penetapan prioritas kebutuhan perumahan di tingkat daerah belum dijelaskan secara memadai.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan untuk memperkuat pemahaman kebutuhan perumahan dari perspektif daerah.

1. **Menyusun diagnosis kebutuhan berbasis daerah**
   Menggunakan kombinasi data kuantitatif (Regsosek, DTKS, data kependudukan, RTRW/RDTR) dan kualitatif (kajian lapangan) untuk memetakan kebutuhan perumahan secara lebih komprehensif.
2. **Memetakan kebutuhan menurut kelompok dan jenis hunian**
   MBR, pekerja informal, generasi muda, penyandang disabilitas, lansia, dll., serta kebutuhan rumah baru, peningkatan kualitas, hunian sewa, dan penataan permukiman.
3. **Mengaitkan kebutuhan dengan isu pembangunan daerah**
   Mengintegrasikan analisis kebutuhan perumahan dengan prioritas pembangunan daerah, termasuk pertumbuhan ekonomi, ketimpangan, risiko bencana, perubahan iklim, dan rencana tata ruang.
4. **Menetapkan prioritas kebutuhan dalam RP3KP**
   Menggunakan kriteria yang jelas (besaran kebutuhan, urgensi, kelayakan, dampak sosial-ekonomi, dan kesiapan daerah) untuk menentukan lokasi dan jenis penanganan yang diprioritaskan.

Alur Analisis Kebutuhan Perumahan di Daerah

Isu Pembangunan Daerah (ekonomi, sosial, lingkungan, tata ruang, dll.) → **Kelompok Masyarakat Terdampak** (MBR, pekerja informal, muda, lansia, disabilitas, dll.) → **Jenis Kebutuhan Perumahan** (rumah baru, peningkatan kualitas, hunian sewa, penataan permukiman) → **Lokasi dan Tingkat Urgensi** (wilayah prioritas, risiko bencana, keterjangkauan, dll.) → **Implikasi bagi RP3KP** (strategi, program, lokasi prioritas, pembiayaan, dan penanggung jawab)

perkim.id

02 Merumuskan Strategi Penanganan Sesuai Kebutuhan Daerah

Menelaah usulan penanganan dalam Policy Brief dan tayangan Mahdiitia, menguji kesesuaiannya dengan karakteristik dan kebutuhan daerah.

Yang kita sepakati

Pokok-pokok strategi yang relevan dan sejalan dengan RP3KP.

1 Strategi perlu berbasis pada kebutuhan nyata di daerah

- Menjawab kondisi, potensi, dan tantangan spesifik tiap daerah.
- Tidak hanya mengejar angka, tetapi kualitas dan keberlanjutan.

2 Pendekatan yang beragam sesuai karakteristik daerah

- Kombinasi penyediaan (baru), peningkatan kualitas, perbaikan kawasan, dan dukungan sewa.
- Menyesuaikan dengan demografi, kondisi ekonomi, dan dinamika urbanisasi.

3 Integrasi dengan program dan sektor terkait

- Keterkaitan dengan penataan ruang, infrastruktur dasar, pengurangan risiko bencana, dan pembangunan ekonomi lokal.
- Selaras dengan arah dan sasaran RP3KP.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang perlu penajaman lebih lanjut.

1 Pilihan strategi belum dikaitkan secara jelas dengan diagnosis kebutuhan daerah

- Kriteria pemilihan strategi untuk tipe daerah (perkotaan, peri-urban, perdesaan, tertinggal) belum terlihat jelas.
- Keterkaitan antara isu pembangunan daerah dan jenis intervensi perumahan belum kuat.

2 Pemanfaatan data daerah belum optimal

- Integrasi data daerah (misal RTRW/RDTR, data kependudukan, risiko bencana, kemiskinan, MBR) untuk menentukan strategi belum tergambar.
- Analisis kebutuhan spesifik kelompok (MBR, pekerja informal, lansia, disabilitas, dll.) masih terbatas.

3 Aspek kelayakan, pembiayaan, dan kapasitas pelaksanaan belum dijelaskan

- Pertimbangan fiskal daerah, skema pembiayaan, dan kapasitas kelembagaan daerah belum terlihat jelas.
- Risiko implementasi dan keberlanjutan strategi perlu diperhitungkan.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan strategi yang lebih operasional, kontekstual, dan dapat dimplementasikan di daerah.

1 Menetapkan paket strategi sesuai tipe daerah

- Merumuskan paket intervensi untuk daerah perkotaan, peri-urban, perdesaan, dan daerah tertinggal.
- Memperjelas sasaran, jenis intervensi, dan kriteria pemilihan strategi.

2 Menggunakan data dan analisis yang lebih kuat

- Integrasi data spasial, sosial ekonomi, risiko bencana, dan data perumahan.
- Analisis kebutuhan per kelompok masyarakat, jenis hunian, lokasi, dan tingkat urgensi.

3 Memperkuat kelayakan, pembiayaan, dan kelembagaan daerah

- Menyusun skema pembiayaan yang realistis (DAK, APBD, KPBU, dukungan K/L, swasta, dll.).
- Meningkatkan kapasitas perencanaan dan pelaksanaan di daerah serta memastikan keberlanjutan.

Kerangka Strategi Penanganan di Daerah

Dari diagnosis kebutuhan hingga prioritas intervensi

Diagnosis Kebutuhan Daerah

- Isu pembangunan daerah
- Karakteristik wilayah
- Kelompok masyarakat terdampak

Pilihan Strategi Intervensi

- Penyediaan baru
- Peningkatan kualitas
- Perbaikan kawasan
- Dukungan sewa/ akses pembiayaan

Lokasi dan Skala Prioritas

- Penetapan lokasi prioritas berbasis data spasial
- Tingkat urgensi dan kelayakan
- Sinkronisasi dengan penataan ruang

Implementasi dan Pembiayaan

- Skema pembiayaan
- Peran K/L, pemerintah daerah, BP Tapera, swasta, masyarakat
- Tahapan pelaksanaan
- Pengelolaan risiko

Masukan untuk RP3KP Daerah

- Prioritas program
- Target dan indikator
- Integrasi dengan program sektor terkait
- Mekanisme pemantauan dan evaluasi

perkim.id

03 Memastikan Implementasi dan Tata Kelola yang Efektif di Daerah

Menelaah usulan implementasi, pembiayaan, dan tata kelola dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia, serta mengkaji kesesuaiannya dengan karakteristik dan kapasitas daerah.

Yang kita sepakati

Arah implementasi dan tata kelola yang disampaikan dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia sudah tepat dan relevan.

1. **Implementasi perlu berbasis kebutuhan daerah**
   - Penetapan program, lokasi, dan skala disesuaikan dengan hasil diagnosis kebutuhan.
   - Mempertimbangkan variasi karakteristik daerah (perkotaan, peri-urban, perdesaan, tertinggal).
2. **Multi-aktor dan kolaborasi perlu diperkuat**
   - Keterlibatan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dunia usaha, masyarakat, dan lembaga keuangan.
   - Peran masyarakat dan kelompok rentan perlu lebih diutamakan.
3. **Pembiayaan perlu beragam dan inovatif**
   - Kombinasi APBN, APBD, pembiayaan perbankan, instrumen non-APBN (seperti KPBU, dana bergulir, CSR, dan sumber inovatif lainnya).
   - Mempertimbangkan kemampuan fiskal daerah dan kemitraan dengan berbagai pihak.
4. **Tata kelola dan kelembagaan perlu diperkuat**
   - Penguatan koordinasi pusat–daerah, peningkatan kapasitas kelembagaan daerah, serta pemantauan dan evaluasi yang berkelanjutan.
   - Sejalan dengan arah dan sasaran RP3KP.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang masih perlu penajaman lebih lanjut.

1. **Terjemahan strategi ke rencana implementasi masih perlu diperjelas**
   - Keterkaitan antara pilihan strategi dan program/kegiatan di daerah belum dijelaskan secara operasional (misal tahapan, aktor, dan kewenangan).
   - Mekanisme penentuan lokasi, skala, dan target tahunan masih perlu dipertegas.
2. **Skema pembiayaan belum dijelaskan secara detail**
   - Rincian skema pembiayaan untuk tiap tipe daerah (perkotaan, peri-urban, perdesaan, tertinggal) belum terlihat jelas.
   - Pembagian peran dan tanggung jawab pembiayaan antara pusat, daerah, dan pihak lain masih perlu penajaman.
3. **Peran Pokja PKP di daerah belum tergambar jelas**
   - Fungsi, keanggotaan, hubungan dengan perangkat daerah, dan mekanisme kerja Pokja PKP dalam implementasi RP3KP masih perlu diperjelas.
   - Keterkaitan Pokja PKP dengan forum perencanaan daerah dan mekanisme pengambilan keputusan belum dijelaskan secara rinci.
4. **Sistem pemantauan dan evaluasi belum komprehensif**
   - Indikator hasil, mekanisme pelaporan, pemanfaatan data daerah, dan umpan balik untuk pembelajaran masih perlu dipertegas.
   - Aspek keberlanjutan dan dampak jangka panjang masih perlu dijelaskan.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan untuk memperkuat implementasi dan tata kelola dari perspektif daerah, termasuk peran Pokja PKP.

1. **Menyusun rencana implementasi berbasis daerah**
   - Roadmap implementasi yang menghubungkan hasil diagnosis kebutuhan dengan program/kegiatan, lokasi, skala, target tahunan, dan penanggung jawab.
   - Memanfaatkan dokumen perencanaan daerah (RPJMD, RKPD, RTRW/RDTR) untuk memastikan sinkronisasi dengan RP3KP.
2. **Merancang skema pembiayaan yang sesuai konteks**
   - Pilihan skema pembiayaan diferensiatif sesuai tipe daerah dan kapasitas fiskal (APBN, APBD, KPBU, KUR Perumahan, FLPP, dana bergulir, CSR, dll.).
   - Penguatan akses pembiayaan bagi MBR dan kelompok rentan, termasuk dukungan regulasi dan insentif.
3. **Memperjelas dan mengoptimalkan peran Pokja PKP**
   - Menegaskan fungsi Pokja PKP sebagai forum koordinasi dan sinkronisasi lintas pemangku kepentingan di daerah.
   - Memperjelas keanggotaan, hubungan dengan perangkat daerah, mekanisme kerja, dan dukungan sekretariat.
   - Mengintegrasikan Pokja PKP dengan forum perencanaan daerah (musrenbang, RKPD) dan mekanisme pelaksanaan RP3KP di daerah.
4. **Membangun sistem pemantauan dan evaluasi yang kuat**
   - Indikator hasil dan dampak yang jelas, dengan pemanfaatan data daerah dan teknologi (misal geotagging, dashboard).
   - Evaluasi berkala untuk memastikan efektivitas, keberlanjutan, dan pembelajaran bagi perbaikan kebijakan dan program.

Alur Implementasi dan Tata Kelola di Daerah

Strategi dan Program dari RP3KP
- Pilihan strategi
- Program prioritas

→ **Perencanaan di Daerah**
- Integrasi dengan RPJMD/RKPD
- Penetapan lokasi, skala, dan target

→ **Pokja PKP di Daerah**
- Koordinasi dan sinkronisasi
- Melibatkan multi-aktor
- Mengawal implementasi
- Monitoring dan evaluasi

→ **Pembiayaan**
- APBN, APBD, KPBU, KUR, FLPP dana bergulir, CSR, dll.
- Sesuai kapasitas daerah

→ **Pelaksanaan Program**
- Penyediaan, peningkatan kualitas, dan penanganan kawasan
- Kemitraan dengan berbagai pihak

→ **Pemantauan dan Evaluasi**
- Indikator hasil dan dampak
- Pemanfaatan data daerah
- Pembelajaran dan
- perbaikan kebijakan

perkim.id

04 Kolaborasi untuk Implementasi RP3KP di Daerah: Peran Pokja PKP dalam Pendekatan Pentahelix

Mengelola kolaborasi lintas pemangku kepentingan melalui Pokja PKP untuk implementasi RP3KP di daerah.

Yang kita sepakati

Gagasan dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia tentang pentingnya kolaborasi sudah tepat dan relevan.

1. **Implementasi perlu melibatkan banyak pihak**
   - Pemerintah, dunia usaha, masyarakat, lembaga keuangan, dan akademisi perlu dilibatkan.
   - Kelompok rentan dan masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapat perhatian khusus.
2. **Peran lintas sektor sangat penting**
   - Keterlibatan banyak pihak dibutuhkan dalam perencanaan, pembiayaan, pelaksanaan, dan evaluasi.
   - Sinergi dengan program dan kebijakan sektor lain diperlukan agar RP3KP lebih efektif.
3. **Perlu mekanisme koordinasi yang jelas**
   - Kolaborasi perlu dikelola melalui forum yang terintegrasi di daerah.
   - Perlu pembagian peran yang jelas antar pemangku kepentingan.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang masih perlu penajaman lebih lanjut.

1. **Peran Pokja PKP belum tergambar secara detail**
   - Fungsi, keanggotaan, hubungan dengan perangkat daerah, dan mekanisme kerja Pokja PKP di daerah masih perlu dipertegas.
   - Keterkaitan Pokja PKP dengan proses perencanaan, pembiayaan, pelaksanaan, dan evaluasi belum jelas.
2. **Pembagian peran antar pemangku kepentingan belum rinci**
   - Peran spesifik masing-masing unsur pentahelix (pemerintah, dunia usaha, masyarakat, akademisi, lembaga keuangan) belum dijelaskan secara operasional.
   - Insentif dan komitmen antar pihak masih terbatas.
3. **Keberlanjutan kolaborasi belum diuraikan**
   - Mekanisme menjaga konsistensi kolaborasi lintas periode perencanaan dan pergantian kepemimpinan daerah masih perlu penjelasan.
   - Pemanfaatan hasil evaluasi untuk perbaikan program belum digambarkan secara memadai.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan untuk memperkuat kolaborasi lewat Pokja PKP agar implementasi RP3KP lebih efektif di daerah.

1. **Memperkuat peran Pokja PKP sebagai forum pentahelix**
   - Pokja PKP menjadi forum koordinasi dan sinkronisasi lintas pemangku kepentingan (pemerintah, dunia usaha, masyarakat, akademisi, lembaga keuangan).
   - Pokja PKP menghubungkan perencanaan, program, pembiayaan, pelaksanaan, dan pemantauan-evaluasi RP3KP di daerah.
2. **Memperjelas pembagian peran dan komitmen**
   - Menyusun peta peran, kewenangan, dan kontribusi masing-masing unsur pentahelix sesuai kebutuhan daerah.
   - Memanfaatkan instrumen kerja sama (MoU, kemitraan, CSR, KUR Perumahan, dana bergulir, dll.) dengan target dan indikator yang jelas.
3. **Membangun sistem pemantauan, evaluasi, dan keberlanjutan**
   - Indikator kolaborasi dan capaian yang jelas.
   - Pemanfaatan data dan teknologi (dashboard kolaborasi).
   - Forum pembelajaran dan replikasi praktik baik antar daerah.

Komposisi Keanggotaan Pokja PKP (Pentahelix)

Melibatkan lima unsur utama dengan peran yang saling melengkapi.



Siklus Kerja Pokja PKP di Daerah

Menghubungkan kolaborasi pentahelix dari perencanaan hingga evaluasi.



Hasil yang Diharapkan

- Implementasi RP3KP lebih terarah dan sesuai kebutuhan daerah.
- Kolaborasi pentahelix yang lebih kuat dan berkelanjutan.
- Penyediaan perumahan yang lebih inklusif dan berkualitas.
- Penguatan peran daerah dalam tata kelola perumahan.
- Replikasi dan pembelajaran antar daerah untuk perbaikan berkelanjutan.

perkim.id

05 Kontekstualisasi RP3KP Sesuai Karakteristik dan Tantangan Daerah

Mengadaptasi arah kebijakan RP3KP ke dalam konteks dan kebutuhan spesifik daerah agar lebih relevan, realistis, dan efektif.

Yang kita sepakati

Gagasan dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia tentang pentingnya kontekstualisasi sudah tepat dan relevan.

1. **Daerah memiliki karakteristik yang beragam**
   - Perbedaan kondisi geografis, sosial, ekonomi, demografi, dan budaya memengaruhi kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman.
   - RP3KP perlu disesuaikan dengan karakteristik dan prioritas masing-masing daerah.
2. **Kebutuhan dan tantangan daerah berbeda-beda**
   - Tantangan di daerah perkotaan, perdesaan, wilayah pesisir, pulau kecil, dan daerah tertinggal memerlukan pendekatan yang berbeda.
   - Perlu mempertimbangkan kelompok rentan dan kebutuhan khusus.
3. **Diperlukan analisis dan data yang memadai**
   - Pemanfaatan data dan analisis kewilayahan sangat penting untuk menyusun strategi yang tepat.
   - Perlu dukungan metode dan alat analisis yang relevan dan mudah diakses oleh daerah.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang masih perlu penajaman lebih lanjut.

1. **Kriteria dan indikator kontekstualisasi belum jelas**
   - Belum dijelaskan secara rinci kriteria, indikator, dan tipologi daerah yang digunakan.
   - Keterkaitan antara karakteristik daerah, kebutuhan, dan pilihan strategi/intervensi masih perlu dipertegas.
2. **Pemanfaatan data dan analisis kewilayahan belum optimal**
   - Data yang digunakan masih terbatas dan belum terintegrasi lintas sumber.
   - Pemanfaatan alat analisis (misalnya geospasial, indeks keterjangkauan, dan proyeksi kebutuhan) masih perlu diperkuat.
3. **Mekanisme pendampingan dan pembelajaran antar daerah belum dijelaskan**
   - Belum ada penjelasan tentang dukungan teknis, pendampingan, dan berbagi praktik baik antar daerah.
   - Perlu mekanisme yang lebih sistematis untuk memastikan daerah mampu melakukan kontekstualisasi dengan baik.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan untuk memperkuat kontekstualisasi agar implementasi RP3KP lebih efektif di daerah.

1. **Menetapkan kriteria, indikator, dan tipologi daerah**
   - Gunakan indikator komposit (sosial, ekonomi, geografis, demografis, risiko bencana, dan kapasitas fiskal).
   - Susun tipologi daerah (perkotaan, perdesaan, pesisir, pulau kecil, perbatasan, tertinggal) sebagai dasar penyesuaian strategi RP3KP.
2. **Memperkuat data dan analisis kewilayahan**
   - Integrasikan data dari BPS, BIG, Kementerian/Lembaga, dan pemerintah daerah.
   - Manfaatkan alat analisis seperti geospasial, proyeksi kebutuhan, dan indeks keterjangkauan perumahan.
   - Sediakan panduan dan template analisis yang mudah digunakan oleh daerah.
3. **Membangun mekanisme pendampingan dan pembelajaran**
   - Fasilitasi pendampingan teknis bagi daerah, terutama daerah dengan kapasitas terbatas.
   - Kembangkan platform berbagi data dan praktik baik antar daerah.
   - Libatkan akademisi dan lembaga teknis untuk dukungan analisis dan inovasi solusi lokal.

Contoh Karakteristik dan Kebutuhan Daerah (Tipologi)



Perkotaan
- Kepadatan tinggi
- Keterbatasan lahan
- Kebutuhan hunian vertikal dan sewa
- Penataan kawasan kumuh



Perdesaan
- Sebaran penduduk rendah
- Kualitas infrastruktur dasar terbatas
- Perumahan swadaya
- Dukungan ekonomi lokal



Pesisir dan Pulau Kecil
- Risiko bencana tinggi
- Kondisi lingkungan rentan
- Solusi perumahan adaptif dan tahan bencana
- Dukungan mata pencaharian lokal



Daerah Tertinggal/ Perbatasan
- Akses terbatas
- Keterbatasan layanan dasar
- Kebutuhan infrastruktur permukiman
- Pendekatan khusus dan afirmatif

Pendekatan Kontekstualisasi Daerah

1. Analisis Karakteristik Daerah
- Gunakan indikator dan tipologi daerah
- Analisis kebutuhan dan tantangan spesifik
- Identifikasi kelompok rentan dan kebutuhan khusus

2. Penentuan Strategi dan Intervensi
- Sesuaikan prioritas dan pendekatan RP3KP
- Pilih intervensi yang paling relevan dan realistis
- Kombinasikan solusi pusat dan daerah

3. Dukungan Teknis dan Pembelajaran
- Pendampingan teknis dan peningkatan kapasitas
- Berbagi praktik baik antar daerah
- Pemanfaatan panduan dan template analisis

4. Implementasi dan Evaluasi
- Masukkan ke dalam perencanaan program, dan penganggaran daerah
- Lakukan pemantauan dan evaluasi berbasis data
- Sesuaikan strategi berdasarkan hasil evaluasi

Hasil yang Diharapkan

- Implementasi RP3KP lebih relevan dengan kebutuhan dan potensi daerah.
- Solusi perumahan dan kawasan permukiman yang lebih inklusif dan adaptif.
- Pemanfaatan data dan analisis kewilayahan yang lebih optimal.
- Peningkatan kapasitas daerah dalam perencanaan dan pengelolaan RP3KP.
- Kolaborasi dan pembelajaran antar daerah yang lebih kuat dan berkelanjutan.

perkim.id

06 Internalisasi RP3KP ke dalam Perencanaan, Program, Penganggaran, dan Implementasi

Memastikan RP3KP menjadi rujukan nyata dalam perencanaan, program, penganggaran, dan implementasi di daerah, dengan tetap selaras dengan dokumen perencanaan dan kebijakan terkait.



Yang kita sepakati

Gagasan dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia tentang pentingnya internalisasi sudah tepat dan relevan.

1. **RP3KP perlu diselaraskan dan diterjemahkan ke dalam dokumen perencanaan daerah yang relevan.**
   - Menjadi rujukan bagi penyusunan arah pembangunan, sasaran, program, dan kegiatan sesuai periode perencanaan (RPJPD, RPJMD, RKPD).
   - Diselaraskan dengan RTRW/RDTR dan rencana sektoral terkait (perumahan, infrastruktur, lingkungan).
2. **Diterjemahkan ke dalam program dan kegiatan yang operasional.**
   - Program dan kegiatan yang jelas, terukur, dan sesuai kewenangan daerah.
   - Memanfaatkan skema pembiayaan yang tersedia (FLPP, KUR Perumahan, DAK, dana bergulir, CSR, dll).
3. **Diperlukan mekanisme implementasi, pemantauan, dan evaluasi.**
   - Koordinasi lintas OPD dan lintas wilayah.
   - Pemantauan dan evaluasi untuk memastikan pelaksanaan sesuai rencana dan target.

Hal yang perlu dikritisi atau dipertegas

Beberapa hal dalam Policy Brief dan tayangan Mahditia yang masih perlu penajaman lebih lanjut.

1. **Rantai internalisasi belum dijelaskan secara rinci.**
   - Bagaimana alur dari RP3KP ke RPJPD, RPJMD, RKPD, program, kegiatan, dan penganggaran.
   - Siapa yang bertanggung jawab pada setiap tahap dan bagaimana koordinasinya.
2. **Keterkaitan dengan penganggaran belum diperjelas.**
   - Bagaimana prioritas RP3KP masuk ke KUA-PPAS, APBD, serta sumber pembiayaan lain (APBN, DAK, FLPP, KUR, dll).
   - Kriteria pemilihan program dan kegiatan serta mekanisme penyusunan proposal yang terstandar.
3. **Sistem pemantauan dan evaluasi belum kuat.**
   - Indikator capaian, mekanisme pelaporan, dan penggunaan sistem (misalnya SIPD, e-Monev) belum dijelaskan rinci.
   - Perlu mekanisme koreksi dan penyesuaian berdasarkan hasil evaluasi dan perubahan kondisi daerah.

Penyempurnaan yang kita tawarkan

Usulan untuk memperkuat internalisasi agar implementasi RP3KP lebih efektif di daerah.

1. **Peta jalan internalisasi yang sistematis.**
   - Menyusun peta jalan (*roadmap*) internalisasi dari RP3KP ke RPJPD, RPJMD, RKPD, program, kegiatan, dan penganggaran.
   - Menyediakan contoh template dan pedoman teknis yang mudah digunakan oleh daerah.
2. **Penganggaran yang terarah dan siap dilaksanakan.**
   - Menyusun matriks prioritas program dalam KUA-PPAS dan APBD.
   - Memanfaatkan berbagai sumber pembiayaan (APBN, DAK, FLPP, KUR, dana bergulir, CSR, dll).
   - Menyusun daftar proyek siap laksana (*ready to implement*).
3. **Pemantauan, evaluasi, dan pembelajaran antardaerah.**
   - Menetapkan indikator capaian yang terukur.
   - Mengintegrasikan pemantauan dengan SIPD, e-Monev, dan sistem K/L terkait.
   - Melakukan evaluasi berkala dan berbagi pembelajaran antar daerah.

Alur Internalisasi RP3KP ke dalam Siklus Perencanaan dan Penganggaran Daerah

1. **RP3KP**
   - Visi, strategi, dan prioritas
   - Kebutuhan dan target indikator
2. **Penyelarasan dalam Perencanaan Daerah**
   - RPJPD (arah jangka panjang)
   - RPJMD (sasaran dan strategi)
   - RKPD (prioritas tahunan)
   - RTRW/RDTR dan rencana sektoral terkait
3. **Program dan Kegiatan**
   - Penetapan program prioritas
   - Kegiatan operasional bersama lintas OPD
   - Lokasi dan target
   - Keterpaduan dengan program K/L dan pihak lain
4. **Penganggaran**
   - KUA-PPAS dan APBD
   - Sumber pembiayaan lain (APBN, DAK, FLPP, KUR, dana bergulir, CSR, dll)
   - Skema pembiayaan dan kesiapan proyek
5. **Implementasi**
   - Pelaksanaan program dan kegiatan
   - Koordinasi lintas OPD dan para pihak
   - Pemanfaatan inovasi, teknologi, dan pendampingan teknis
6. **Pemantauan dan Evaluasi**
   - Indikator capaian
   - SIPD, e-Monev, dan sistem K/L terkait
   - Evaluasi berkala
   - Penyesuaian strategi dan program

Contoh Program dan Kegiatan (Ilustratif)



Perkotaan
- Penyediaan rumah vertikal dan sewa
- Penataan kawasan kumuh
- Peningkatan kualitas infrastruktur dasar



Perdesaan
- Peningkatan kualitas rumah swadaya
- Prasarana dasar permukiman
- Dukungan ekonomi lokal dan bahan lokal



Pesisir dan Pulau Kecil
- Rumah tahan bencana
- Infrastruktur dasar
- Solusi hunian adaptif
- Mitigasi risiko pesisir



Daerah Tertinggal/ Perbatasan
- Akses perumahan layak
- Infrastruktur dasar
- Dukungan pelayanan dasar
- Skema pembiayaan khusus

Keterkaitan dengan Kebijakan dan Program Lain

- RTRW/ RDTR
- PRB (Pengurangan Risiko Bencana)
- Perubahan Iklim dan Lingkungan
- Pengentasan Kemiskinan dan Peningkatan Mata Pencaharian
- Program Lintas K/L (transportasi, air minum, sanitasi)

Hasil yang Diharapkan

- RP3KP diimplementasikan secara nyata dalam perencanaan dan penganggaran daerah.
- Program dan kegiatan lebih terarah, terukur, dan sesuai kebutuhan daerah.
- Akses pembiayaan lebih besar dan berkelanjutan.
- Peningkatan kualitas, keterjangkauan, dan keberlanjutan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

perkim.id

Pernyataan Penggunaan Kecerdasan Buatan (AI)

Penyusunan tayangan ini memanfaatkan bantuan teknologi **kecerdasan buatan** (*Artificial Intelligence/AI*) sebagai alat bantu dalam proses penyuntingan, pengorganisasian gambar, dan pemeriksaan keajekan naskah.



Seluruh gagasan, analisis, interpretasi, dan kesimpulan dalam tayangan ini sepenuhnya merupakan **tanggung jawab penulis.**

Informasi yang disajikan telah **ditelaah, disesuaikan, dan diverifikasi** berdasarkan sumber rujukan yang relevan.

Penggunaan AI **tidak mengurangi tanggung jawab etis penulis** dalam memastikan akurasi, keterandalan, dan kesesuaian materi dengan tujuan pembelajaran serta ketentuan yang berlaku.

perkim.id

PROFIL PEMBICARA



Dr. Ir. Oswar M. Mungkasa, MURP

Perencana Ahli Utama Bappenas

(April 2021 - sekarang)

- Perencana Ahli Madya Kementerian PPN/Bappenas (2019 - 2021)
- Deputi Gubernur DKI Jakarta Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (2015 -2019)
- Direktur Tata Ruang dan Pertanahan Bappenas (2013 - 2015)
- Kepala Biro Perencanaan dan Anggaran Kementerian Perumahan rakyat (2010 - 2012)



Oktavia Asril, S.T., M.T.

Kasubdit Keterpaduan, Kemitraan & Kelembagaan Kawasan Perkim KemenPKP

(2024 - sekarang)

- JF Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Madya/Katim Evaluasi Penyelenggaraan Perumahan Ditjen Perumahan KemenPUPR (2021 - 2024)
- Kasi Evaluasi dan Pelaporan Ditjen Penyediaan Perumahan KemenPUPR (2015 - 2020)
- Kasubbid Kawasan Perkotaan Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2012 - 2015)
- Kasubbid Pemantauan dan Evaluasi Deputi Bidang Kawasa Kemenpera (2011 - 2012)
- Kasubbid Wilayah Provinsi Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2008 - 2011)
- Kasubbid Kebijakan Nasional Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2005 - 2008)



Zia Hawari Hudaya, S.T.

Kepala Bidang Perumahan Rakyat Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab. Kendal

(2022 - sekarang)

Aktif menjadi narasumber dan pembicara ahli dalam forum koordinasi antardaerah, seperti

- Sharing Session Penanganan RTLH,
- Mitra kolaborasi strategis bersama Balai Pelaksana Penyedia Perumahan (BP2P) Jawa III Kementerian PUPR

perkim.id

STUDI KASUS : KABUPATEN KENDAL



Kabupaten Kendal memiliki pusat industri utama Kawasan Industri Kendal (KIK) yang juga ditetapkan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK).

Hingga Januari 2023, KIK telah menyerap 25.000 tenaga kerja dengan pengembangan area seluas 2200 ha.

- Masuk dalam wilayah metropolitan Kedungsepur (Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, Purwodadi)
- Jumlah penduduk 1,06 - 1,09 juta jiwa dengan dominasi usia produktif (15 - 64 tahun) ~76,45% dengan pengangguran terbuka 4,6% dan terus menurun (5 tahun terakhir) - *BPS, 2022 - 2026*
- Industri manufaktur menyumbang kontribusi terbesar dalam ekonomi yakni 42,03% melampaui pertanian (17,27%), dan perdagangan (12,04%) *- BPS, 2026*

STUDI KASUS : KABUPATEN KENDAL

Isu Kebutuhan Hunian:



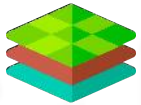
Migrasi Pekerja

Perusahaan memungkinkan membawa pekerja lama, maupun baru dari dalam dan luar daerah.



Masa Huni

Penggunaan berdasarkan fase (misal masa kontrak, *housing career*, dsb) dapat memudahkan operasional penyediaan perumahan.



Perubahan Tata Guna Lahan

Implikasi hadirnya industri juga akan memengaruhi kebijakan yang mengatur aturan bangunan, seperti KLB, KDB, perpajakan.



Peran Pemda

Pemda bisa mendukung melalui mekanisme koperasi, subsidi, atau penggunaan aset daerah.



Infrastruktur & Fasilitas

Peningkatan kebutuhan fasilitas dapat dipertimbangkan dengan penyediaan secara komunal.

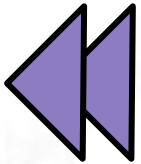


Isu Lain

Isu tanah turun, *supply* bahan konstruksi, perubahan pesisir menjadi industri, teknologi baru yang memadai.

KEBUTUHAN JANGKA PANJANG MENGATUR HUNIAN

Pengaturan kebutuhan jangka panjang berfungsi sebagai penyiapan serta mitigasi dampak dari aktivitas industri meliputi pengaturan hunian, kegiatan, dan pengadaan di fase-fase operasional:



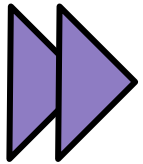
Pra-Operasional

- Persiapan dan perencanaan
- Jenis rumah tenaga kerja yang dibutuhkan



Saat Operasional

- Kebutuhan rumah berdasarkan tenaga kerja yang datang



Pasca-Operasional/ Pasca-Industri

- Rencana kegiatan ketika industri akan berpindah

KEPASTIAN TATA RUANG DALAM PERUNTUKAN INDUSTRI

Penggunaan lahan sebagai industri, tidak hanya merubah satu area kawasan yang hendak digunakan, tetapi juga kebijakan-kebijakan yang mengikuti. Perlu ada penyesuaian dengan keberadaan industri (perubahan guna lahan) agar tetap bisa diimplementasikan dengan baik.

Kebijakan yang berpengaruh:



KDB – KLB

Guna lahan industri tidak bisa menjalankan KDB 10% yang sebelumnya bisa diaplikasikan di LSD



Perpajakan Hunian Sewa (kos-kosan)

Kab. Kendal menarik pajak 10%, riskan menyulitkan masyarakat (sebagai pemilik)

Dalam hal ini RP3KP berperan penting dalam pencegahan lingkungan kumuh.

PEMBIAYAAN

Pemenuhan secara Komunitas:

- Penyediaan **fasilitas** bersama
- Implementasi ***housing career*** dengan kebijakan *rent to own*
- Pembiayaan dengan menyesuaikan **kondisi pekerja** (masa jangka kontrak, atau alokasi DP untuk *landed house*)
- Kemudahan peminjaman ke **bank** secara bersama

Optimalisasi Aset Pemda:

- Penyediaan sewa dengan aset Pemda
- Optimalisasi fungsi koperasi untuk pembiayaan

Ownership:

- Pengadaan hunian perlu diperhatikan berdasarkan kepemilikan lahan agar bisa ditetapkan aturan pajak yang tidak mengesampingkan masyarakat (tanah pemda, tanah milik pribadi, dst.)

ISU LAIN

Teknologi Baru

- Apakah ada teknologi baru yang dapat membantu pengadaan perumahan?
  (dalam studi kasus terkait, di kawasan industri)



Pergantian Struktur Pekerjaan Akibat Perubahan Guna Lahan

- Perubahan guna lahan mentransformasi pencaharian masyarakat (misal dari petani tambah ke buruh manufaktur)
- Alih kepemilikan lahan dari milik masyarakat ke pihak privat rentan menumbuhkan kerentanan sosial
- Butuh regulasi ketat dari pra hingga pasca-industri.

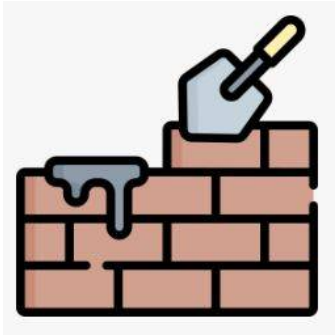


perkim.id

ISU LAIN

Pasokan Material Bangunan

- Masifnya pembangunan perlu memperhatikan hambatan distribusi material untuk menjaga *supply* bahan bangunan
- Pemerintah bisa upayakan peran koperasi (primer, sekunder) dan tindak lanjut secara nasional mengenai hal ini.



Penurunan Muka Tanah

- Kab. Kendal: area tanah pemda turun ±1,5 meter dalam 5 tahun terakhir.
- Intervensi apa yang tepat untuk menghadapi isu periklim seperti adanya penurunan muka tanah?



perkim.id

PROFIL PEMBICARA



Dr. Ir. Oswar M. Mungkasa, MURP

Perencana Ahli Utama Bappenas

(April 2021 - sekarang)

- Perencana Ahli Madya Kementerian PPN/Bappenas (2019 - 2021)
- Deputi Gubernur DKI Jakarta Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (2015 -2019)
- Direktur Tata Ruang dan Pertanahan Bappenas (2013 - 2015)
- Kepala Biro Perencanaan dan Anggaran Kementerian Perumahan rakyat (2010 - 2012)



Oktavia Asril, S.T., M.T.

Kasubdit Keterpaduan, Kemitraan & Kelembagaan Kawasan Perkim KemenPKP

(2024 - sekarang)

- JF Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Madya/Katim Evaluasi Penyelenggaraan Perumahan Ditjen Perumahan KemenPUPR (2021 - 2024)
- Kasi Evaluasi dan Pelaporan Ditjen Penyediaan Perumahan KemenPUPR (2015 - 2020)
- Kasubbid Kawasan Perkotaan Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2012 - 2015)
- Kasubbid Pemantauan dan Evaluasi Deputi Bidang Kawasa Kemenpera (2011 - 2012)
- Kasubbid Wilayah Provinsi Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2008 - 2011)
- Kasubbid Kebijakan Nasional Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2005 - 2008)



Zia Hawari Hudaya, S.T.

Kepala Bidang Perumahan Rakyat Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab. Kendal

(2022 - sekarang)

Aktif menjadi narasumber dan pembicara ahli dalam forum koordinasi antardaerah, seperti

- Sharing Session Penanganan RTLH,
- Mitra kolaborasi strategis bersama Balai Pelaksana Penyedia Perumahan (BP2P) Jawa III Kementerian PUPR

perkim.id

KEMENTERIAN PKP
REPUBLIK INDONESIA

Peran dan Arah Kebijakan Kementerian PKP dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman

PerkimTalk #51: Strategi RP3KP sesuai Kebutuhan Daerah

DISAMPAIKAN OLEH

Oktavia Asril, S.T., M.T.

Kepala Subdirektorat Keterpaduan, Kemitraan, dan Kelembagaan Kawasan Permukiman
Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman

22 Oktober 2026

perkim.id

KEMENTERIAN PKP
REPUBLIK INDONESIA

Kementerian PKP Mendorong Penyediaan Rumah Layak dan Kawasan Permukiman yang Berkualitas

Kementerian PKP menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan kawasan permukiman untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan.

Mandat
Urusan perumahan dan suburusan kawasan permukiman.

Tujuan
Hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

Pendekatan
Kolaborasi pemerintah, daerah, masyarakat, dan pelaku pembangunan.

Penyediaan Hunian
Rumah susun, rumah khusus, dan dukungan rumah subsidi melalui FLPP.

Peningkatan Kualitas
Bedah Rumah, penanganan kawasan kumuh, sanitasi, dan bantuan PSU.

Pembiayaan & Kemudahan
FLPP, SBUM, KPP, serta fasilitasi kemudahan perizinan dan fiskal sesuai ketentuan.

Perencanaan & Pembinaan
RP3KP, Klinik PKP, dukungan sistem informasi, dan fasilitasi pemerintah daerah.

Pesan utama: pemenuhan kebutuhan perumahan memerlukan dukungan rumah, lingkungan, pembiayaan, dan pembinaan secara terpadu.

Sumber: Roadmap Kementerian PKP 2025–2029; PKPN Program 3 Juta Rumah dalam RPJMN 2025–2029.

perkim.id

Kebutuhan Perumahan Dipengaruhi Karakteristik Daerah

Setiap daerah memiliki persoalan dan kebutuhan penanganan yang berbeda. Perencanaan perlu mempertimbangkan perkembangan wilayah, kemampuan masyarakat, infrastruktur, dan risiko lingkungan.

PESAN UTAMA

Kebutuhan perumahan tidak cukup dilihat dari backlog saja. Kondisi wilayah dan karakteristik masyarakat perlu menjadi pertimbangan.

KARAKTERISTIK WILAYAH	KEBUTUHAN DAN ARAH PENANGANAN
Kawasan industri & pusat pertumbuhan	Hunian pekerja, rumah sewa atau milik, akses transportasi, dan infrastruktur dasar.
Perkotaan padat	Hunian terjangkau, pemanfaatan lahan efisien, hunian vertikal, dan peningkatan kualitas permukiman.
Pesisir & rawan bencana	Keamanan lokasi, ketahanan bangunan, mitigasi risiko bencana, dan penataan kawasan.
Karakteristik sosial ekonomi masyarakat	Kebutuhan MBR, pekerja informal, lansia, generasi muda, dan kemampuan pembiayaan yang berbeda.

Intinya: isi RP3KP perlu disesuaikan dengan kondisi dan isu pembangunan di masing-masing daerah.

Sumber: PKPN Program 3 Juta Rumah dalam RPJMN 2025–2029; Paparan Audiensi DPRD Kota Ternate, 2026.

perkim.id

KEMENTERIAN PKP
REPUBLIK INDONESIA

Peran RP3KP dalam Mendukung Kebutuhan Pembangunan Daerah

RP3KP merupakan dokumen perencanaan jangka panjang yang membantu pemerintah daerah mengidentifikasi kebutuhan, menetapkan prioritas, dan mengarahkan pembangunan perumahan serta kawasan permukiman.

Aspek yang Perlu Dipertimbangkan dalam RP3KP Daerah

1. **Kebutuhan masyarakat**
   Backlog, kualitas rumah, kebutuhan rumah sewa, kemampuan ekonomi, dan perubahan demografi.
2. **Karakteristik wilayah**
   Kawasan industri, perkotaan, pesisir, kepulauan, dan kawasan rawan bencana.
3. **Kesesuaian lokasi**
   RTRW/RDTR, ketersediaan dan legalitas lahan, daya dukung lingkungan, dan risiko bencana.
4. **Infrastruktur & layanan dasar**
   Jalan, air minum, sanitasi, drainase, pelayanan dasar, dan transportasi.
5. **Program & pelaksanaan**
   Lokasi prioritas, bentuk penanganan, pembiayaan, tahapan, dan pembagian peran.

Arah Penguatan dari Kementerian PKP

Pedoman penyusunan RP3KP diarahkan agar lebih operasional, adaptif terhadap karakteristik daerah, dan selaras dengan tata ruang serta dokumen perencanaan pembangunan.



RP3KP perlu menjawab kebutuhan nyata daerah dan memberi kejelasan lokasi, jenis penanganan, tahapan, pelaksana, dan kebutuhan pendanaan.

Sumber: Hasil FGD Revisi Pedoman RP3KP, 2026.

perkim.id

KEMENTERIAN PKP
REPUBLIK INDONESIA

Kolaborasi untuk Menjawab Kebutuhan PKP Daerah

Perencanaan yang baik memerlukan data, koordinasi, dan dukungan lintas sektor agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman dapat ditangani secara tepat.

Kementerian PKP

Kebijakan, pedoman, pembinaan, fasilitasi program, dan penguatan keterpaduan PKP.

Pemerintah Daerah

Identifikasi kebutuhan, penyusunan RP3KP, penetapan prioritas, dan integrasi ke program daerah.

Pokja PKP

Forum koordinasi untuk menyelaraskan data, kebutuhan, program, pendanaan, dan peran lintas sektor.

Pelaku Pembangunan & Masyarakat

Dukungan investasi, penyediaan hunian, pembiayaan, dan partisipasi dalam pelaksanaan.

Arah Kolaborasi

01 Mengidentifikasi persoalan dan kebutuhan PKP berdasarkan kondisi spesifik wilayah.

02 Menentukan prioritas penanganan sesuai kapasitas dan kewenangan masing-masing pihak.

03 Menyelaraskan rencana pembangunan dengan dukungan program, pendanaan, dan keterlibatan lintas sektor.

Kementerian PKP mendorong RP3KP agar semakin mampu menggambarkan kebutuhan nyata masyarakat dan karakteristik daerah.

perkim.id

PROFIL PEMBICARA



Dr. Ir. Oswar M. Mungkasa, MURP

Perencana Ahli Utama Bappenas

(April 2021 - sekarang)

- Perencana Ahli Madya Kementerian PPN/Bappenas (2019 - 2021)
- Deputi Gubernur DKI Jakarta Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (2015 -2019)
- Direktur Tata Ruang dan Pertanahan Bappenas (2013 - 2015)
- Kepala Biro Perencanaan dan Anggaran Kementerian Perumahan rakyat (2010 - 2012)



Oktavia Asril, S.T., M.T.

Kasubdit Keterpaduan, Kemitraan & Kelembagaan Kawasan Perkim KemenPKP

(2024 - sekarang)

- JF Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Madya/Katim Evaluasi Penyelenggaraan Perumahan Ditjen Perumahan KemenPUPR (2021 - 2024)
- Kasi Evaluasi dan Pelaporan Ditjen Penyediaan Perumahan KemenPUPR (2015 - 2020)
- Kasubbid Kawasan Perkotaan Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2012 - 2015)
- Kasubbid Pemantauan dan Evaluasi Deputi Bidang Kawasa Kemenpera (2011 - 2012)
- Kasubbid Wilayah Provinsi Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2008 - 2011)
- Kasubbid Kebijakan Nasional Deputi Bidang Kawasan Kemenpera (2005 - 2008)



Zia Hawari Hudaya, S.T.

Kepala Bidang Perumahan Rakyat Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab. Kendal

(2022 - sekarang)

Aktif menjadi narasumber dan pembicara ahli dalam forum koordinasi antardaerah, seperti

- Sharing Session Penanganan RTLH,
- Mitra kolaborasi strategis bersama Balai Pelaksana Penyedia Perumahan (BP2P) Jawa III Kementerian PUPR

perkim.id