



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PENYEDIAAN PERUMAHAN
DIREKTORAT RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL**

**RENCANA STRATEGIS
DIREKTORAT
RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL
TAHUN 2015-2019**

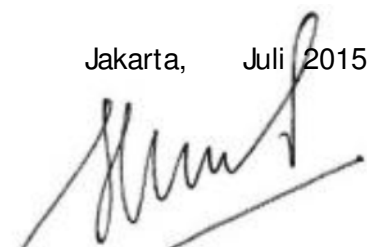


KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan Rahmat, Taufiq serta Hidayah-Nya sehingga penyusunan Rencana Strategis Direktorat Rumah Umum dan Komersial, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019 dapat diselesaikan. Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, Rencana Strategis (Renstra) Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun 2015 – 2019 telah disusun sebagai dokumen perencanaan dan acuan penganggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial untuk periode lima tahun mendatang. Renstra Direktorat Rumah Umum dan Komersial memuat tujuan, sasaran strategis, arah kebijakan, kegiatan, kelembagaan, serta kerangka pendanaan dan alokasi anggaran untuk masing-masing program pembangunan sesuai dengan tugas dan fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

Rencana Strategis ini menyajikan secara garis besar rencana kerja yang menjadi bahan acuan dan panduan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Selain itu, Renstra ini juga disusun dengan berpedoman pada RPJMN 2015-2019, Renstra Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019, dan Renstra Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019. Panduan tersebut sekaligus dimaksudkan untuk memberikan kontribusi yang signifikan bagi keberhasilan pencapaian sasaran, agenda dan misi pembangunan presiden RI Tahun 2015-2019, sebagaimana diamanatkan pada RPJMN 2015-2019. Mengingat hal tersebut, maka semua unit kerja, pimpinan dan staf Direktorat Rumah Umum dan Komersial harus melaksanakannya secara akuntabel dan berorientasi pada peningkatan kinerja guna menjamin keberhasilan pelaksanaannya dan mewujudkan pencapaian tujuan dari Renstra Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

Jakarta, Juli 2015



Direktur Rumah Umum dan Komersial

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR TABEL	iv

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Isu Strategis Penyelenggaraan Perumahan	2
1.3. Potensi dan Masalah	3

BAB II LANDASAN KEBIJAKAN

2.1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	4
2.2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	5
2.3. RPJMN Tahun 2015-2019	6
2.4. Renstra Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019	7
2.5. Renstra Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019	8

BAB III ARAHAN KEBIJAKAN DAN STRATEGI DIREKTORAT RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL

3.1. Isu Strategis Penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial	10
3.2. Tujuan dan Sasaran Strategis Penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial	11
3.3. Arah Kebijakan dan Strategi Penyelenggaraan Rumah Umum Dan Komersial	12
3.4. Tugas dan Fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial	15



BAB IV TARGET KINERJA DAN KERANGKA PENDANAAN

4.1. Program dan Kegiatan 18
4.2. Kerangka Pendanaan21

BAB V PENUTUP

5.1. Penutup.....25

LAMPIRAN

LAMPIRAN I. Sasaran Pembangunan Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun
2015-201928



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Program, Kegiatan dan Pembagian Unit Kerja Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019	9
Tabel 4.1	Alokasi Anggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun 2015-2019	21
Tabel 4.2	Alokasi Anggaran Pembangunan Fisik Bantuan Rumah Umum dan Kebijakan.....	22
Tabel 4.3	Pembagian Alokasi Dana Program Direktorat Rumah Umum dan Komersial	23
Tabel 4.4	Pembagian Alokasi Anggaran Kegiatan Kebijakan Di Direktorat Rumah Umum dan Komersial	24

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Arah Kebijakan Dalam Mendukung Penyediaan Perumahan	15
Gambar 3.2	Struktur Organisasi Direktorat Rumah Umum dan Komersial.....	17
Gambar 4.1	Perumusan Program Direktorat Rumah Umum dan Komersial	19
Gambar 4.2	Urutan Besaran Pembagian Anggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial	22

1.1. Latar Belakang

Dalam rangka penyelenggaraan perumahan dibutuhkan peran dan partisipasi Pemerintah guna mendukung kinerja dari pemerintah daerah. Pembagian tugas antara Pemerintah, pemerintah Provinsi dan pemerintah daerah telah tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Salah satu fungsi Pemerintah yaitu memfasilitasi penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Selanjutnya penyediaan perumahan bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Disebutkan di dalam undang-undang bahwa rumah berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Oleh karena itu, rumah (tempat tinggal) merupakan salah satu hak dasar manusia seperti yang sebagaimana telah diamanatkan dalam:

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia, pasal 40 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Penyediaan kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat khususnya MBR merupakan salah satu wujud dari Nawa Cita ke-6 Presiden Republik Indonesia yaitu ***Meningkatkan Produktivitas Rakyat dan Daya Saing di Pasar Internasional***. Dalam rangka meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional maka terdapat sub agenda prioritas nasional yang yaitu membangun perumahan dan kawasan permukiman dengan arah kebijakan kepada tersedianya perumahan yang layak dan terjangkau. Selanjutnya, perumahan merupakan salah satu aspek prioritas pembangunan untuk mencapai visi dan misi dari Presiden RI yang dituangkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019. Berdasarkan amanat dari RPJMN Tahun 2015-2019 maka telah ditetapkan sasaran umum terkait dengan perumahan yaitu terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat

untuk bertempat tinggal yang layak dengan didukung prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai dalam mendorong peningkatan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional. Rencana pembangunan nasional memuat arahan kebijakan, strategi pembangunan nasional, program nasional dan kerangka regulasi yang bersifat indikatif yang diacu oleh Pemerintah dalam merumuskan program serta melaksanakan tugas dan fungsinya.

Sebagai unsur dari Pemerintah, Direktorat Rumah Umum dan Komersial yang merupakan salah satu unit Eselon 2 di Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, wajib menyusun rencana strategis untuk mendukung perencanaan pembangunan nasional di bidang perumahan dan realisasi penyelenggaraan, agar dapat menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian, serta keterpaduan dan keselarasan antar program dan kegiatan di bidang Rumah Umum dan Komersial, dan bersinergi dengan program dan kegiatan dengan unit kerja lain di Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, unit kerja di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, antara Kementerian dan Lembaga, serta pemangku kepentingan yang terkait dengan Rumah Umum dan Komersial.

1.2. Isu Strategis Penyelenggaraan Perumahan

Pemenuhan kebutuhan rumah untuk masyarakat umum khususnya untuk MBR dan pemenuhan rumah layak huni merupakan tantangan besar bagi Pemerintah. Tantangan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya jumlah backlog yang terus meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan data BPS, bahwa ketersediaan rumah bagi masyarakat Indonesia belum memenuhi kebutuhan yang ada. *Backlog* perumahan pada tahun 2014 sebesar 13,5 juta unit dan pada tahun 2015 telah berkurang sebanyak 11,4 juta unit. Selain itu tercatat bahwa kondisi rumah tidak layak huni di Indonesia pada tahun 2014 sebesar 3,4 juta unit.

Selain kondisi dari jumlah *backlog*, kondisi lain dari perumahan yaitu terus meningkatnya angka luasan kawasan kumuh di Indonesia. Pada tahun 2004, luas kawasan kumuh sekitar 54.000 ha dan tahun 2009 telah mencapai 57.000 ha. Peningkatan *backlog* dan luasan kawasan kumuh yang terus meningkat salah satunya disebabkan oleh tingginya tingkat urbanisasi. Sesuai prediksi Badan Pusat Statistik (BPS) bahwa urbanisasi akan mencapai 68% pada tahun 2025. Urbanisasi yang terus meningkat mengiringi jumlah backlog yang akan bertambah setiap tahunnya.

1.3. Potensi dan Masalah

Secara umum permasalahan perumahan yang terkait dengan penyediaan perumahan di antaranya meliputi: (i) Dukungan kebijakan untuk mendukung penyediaan perumahan belum memadai (ii) Pelaksanaan kebijakan terkait perumahan yang telah ada belum secara menyeluruh, (iii) Koordinasi antara lembaga yang kurang optimal sehingga menimbulkan tidak efektifnya pelaksanaan penyediaan perumahan, (iv) Peran dan kontrol Pemerintah dan pemerintah daerah terhadap harga lahan, (v) Efisiensi program dan biaya dari perizinan yang mahal dan membutuhkan waktu yang panjang, (vi) Terbatas dan mahalnya harga bahan bangunan sehingga menimbulkan peningkatan biaya pembangunan atas rumah. Permasalahan tersebut diiringi dengan angka *backlog* yang semakin meningkat setiap tahunnya. Peningkatan angka *backlog* menunjukkan bahwa jumlah rumah yang terbangun belum mampu untuk memenuhi pertumbuhan kebutuhan rumah tersebut. Selain itu, permasalahan permukiman kumuh yang juga merupakan permasalahan besar dari perumahan yang perlu ditangani. Sesuai dengan target dari RPJMN Tahun 2015-2019 yaitu untuk mengatasi permasalahan perumahan melalui penurunan angka *backlog* dan jumlah permukiman kumuh setiap tahunnya.

Selain permasalahan dalam upaya penyediaan perumahan, terdapat potensi yang dapat menunjang arahan dari program penyediaan perumahan di antaranya (i) Dukungan kebijakan nasional, bahwa perumahan merupakan salah satu program prioritas pembangunan, (ii) Telah tersedianya lembaga yang dapat menunjang sektor perumahan yang meliputi Pemerintah, pemerintah daerah maupun sektor swasta dan para pelaku pembangunan, (iii) Jumlah sumber daya manusia (SDM) yang cukup untuk menunjang kegiatan penyediaan kebutuhan rumah, (iv) Pelaku pembangunan yang secara terus menerus menjadi mitra dalam pembangunan perumahan, (v) Ketersediaan dana baik dari pemerintah maupun pihak swasta dalam upaya penyediaan perumahan serta perbaikan perumahan. Oleh karena itu, permasalahan di bidang perumahan dapat juga ditangani dengan cara memanfaatkan potensi yang ada untuk menunjang kegiatan dalam upaya penyediaan perumahan.

BAB II

LANDASAN KEBIJAKAN

2.1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu landasan kebijakan yang mengamankan tentang penyediaan dan pembangunan rumah. Tujuan dari penyelenggaraan perumahan yaitu menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011, perumahan diselenggarakan dengan berasaskan: (i) kesejahteraan, (ii) keadilan dan pemerataan, (iii) kenasionalan, (iv) keefisienan dan kemanfaatan, (v) keterjangkauan dan kemudahan, (vi) kemandirian dan kebersamaan, (vii) keterpaduan, (viii) kesehatan, (ix) kelestarian dan keberlanjutan, (x) keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keberaturan. Penyelenggaraan perumahan merupakan salah satu upaya untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah yang nantinya akan berdampak pada pemerataan penyebaran penduduk serta menunjang pembangunan ekonomi, sosial, dan budaya. Selanjutnya perumahan yang diselenggarakan perlu terjamin yaitu layak untuk dihuni, terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, serasi, teratur, terencana, dan berkelanjutan serta sesuai dengan asas dari penyelenggaraan perumahan lainnya. UU tersebut juga mengamankan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah. Pembinaan tersebut meliputi: (i) perencanaan, (ii) pengaturan, (iii) pengendalian, dan (iv) pengawasan.

Selanjutnya upaya dalam penyelenggaraan perumahan merupakan kewenangan dari Pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota. Kewenangan Pemerintah terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, yang meliputi:

1. Menyusun dan menetapkan norma dasar, standar, pedoman dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman.
2. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan.
3. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan.

4. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan pada tingkat nasional.
5. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi tentang penyelenggaraan perumahan.
6. Mengkoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dan kearifan lokal.
7. Mengevaluasi pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan serta strategi tentang perumahan.
8. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi.
9. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh.
10. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan.
11. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
12. Memfasilitasi kerjasama tingkat nasional dan internasional antara Pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan.

Kewenangan-kewenangan tersebut akan menjadi landasan dalam penetapan program dan kegiatan yang dilaksanakan oleh Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

2.2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, merupakan salah satu peraturan yang mengatur tentang penyelenggaraan rumah susun sebagai salah satu upaya untuk memenuhi jumlah unit rumah dengan kondisi lahan yang semakin terbatas. Berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011, penyelenggaraan rumah susun harus memenuhi asas: (i) kesejahteraan, (ii) keadilan dan pemerataan, (iii) kenasionalan, (iv) keterjangkauan dan kemudahan, (v) keefisienan dan kemanfaatan, (vi) kemandirian dan kebersamaan, (vii) kemitraan, (viii) keserasian dan keseimbangan, (ix) keterpaduan, (x) kesehatan, (xi) kelestarian dan keberlanjutan, (xii) keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan (xiii) keamanan, ketertiban dan keberaturan. Tujuan dari penyelenggaraan rumah susun, antara lain sebagai salah satu upaya pemenuhan perumahan dan permukiman yang layak dengan cara meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan lahan dan mengurangi luasan pemanfaatan lahan. Dalam upaya penyelenggaraan rumah susun diperlukan keterlibatan Pemerintah, pemerintah provinsi dan pemerintah daerah. Berdasarkan UU tersebut maka lingkup dari Pemerintah dalam rangka pembinaan. Pembinaan penyelenggaraan rumah susun meliputi: (i) perencanaan, (ii) pengaturan, (iii) pengendalian dan, (iv) pengawasan.



Dalam melakukan pembinaan di tingkat nasional maka Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal dalam upaya penyelenggaraan rumah susun.

Kewenangan Pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun, meliputi:

1. Menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional.
2. Menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun.
3. Mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional.
4. Mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional.
5. Memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
6. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun.
7. Menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
8. Menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
9. Memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat nasional.

2.3. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019 merupakan penjabaran dari agenda prioritas nasional (Nawacita) yaitu “Meningkatkan Produktivitas Rakyat Dan Daya Saing Di pasar Internasional”. Guna mewujudkan Nawacita ke 6 tersebut, terdapat beberapa arah kebijakan yang di antaranya yaitu “**Membangun perumahan dan kawasan permukiman**”. Tujuan Pembangunan perumahan dalam RPJMN Tahun 2015-2019 meliputi penyediaan perumahan, serta air minum dan sanitasi yang layak dan terjangkau dan diprioritaskan dalam rangka meningkatkan standar hidup masyarakat. Dalam rangka



mendukung pencapaian dari agenda prioritas Presiden yaitu Nawacita ke-6 maka sasaran yang perlu dicapai yaitu:

1. Terasilitasinya penyediaan hunian layak dan terjangkau untuk 2,2 juta rumah tangga dari anggaran Pemerintah dalam menurunkan akumulasi kekurangan tempat tinggal khususnya masyarakat berpenghasilan rendah menjadi lima juta rumah tangga di tahun 2019 melalui: (i) penyediaan rumah umum untuk 900.000 rumah tangga yang didukung dengan penyaluran bantuan pembiayaan perumahan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak, KPR satuan rumah susun (sarusun), dan KPR sewa beli untuk sarusun, (ii) penyediaan rumah susun sewa untuk 550.000 rumah tangga, (iii) penyediaan KPR swadaya untuk 450.000 rumah tangga, (iv) bantuan stimulan pembangunan baru rumah swadaya untuk 250.000 rumah tangga, serta (v) pembangunan rumah khusus di daerah perbatasan, pasca bencana, dan pasca konflik untuk 50.000 rumah tangga.
2. Mendorong keswadayaan masyarakat dan dunia usaha dalam penyediaan tempat tinggal yang layak untuk 2,2 juta rumah tangga untuk mendukung penurunan angka kekurangan rumah.
3. Peningkatan kualitas rumah tidak layak huni untuk 1,5 juta rumah tangga, termasuk dalam rangka penanganan kawasan permukiman kumuh.

2.4. Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019

Arah kebijakan dan strategi terkait dengan perumahan yaitu menyelenggarakan pembangunan untuk mendukung layanan infrastruktur dasar yang layak guna mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia yang sejalan dengan prinsip “infrastruktur untuk semua”. Dalam arah kebijakan tersebut terdapat beberapa strategi umum, yaitu: (i) Pembinaan dan pengembangan infrastruktur permukiman, (ii) Penyediaan perumahan, (iii) Pembiayaan perumahan. Tujuan dari Kementerian PUPR secara umum yaitu:

1. Menyelenggarakan pembangunan bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang terpadu dan berkelanjutan didukung industri konstruksi yang berkualitas untuk keseimbangan pembangunan antardaerah, terutama di kawasan tertinggal, kawasan perbatasan, dan kawasan perdesaan.
2. Menyelenggarakan pembangunan bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk mendukung ketahanan air, kedaulatan pangan, dan kedaulatan energi, guna menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik dalam rangka kemandirian ekonomi.

3. Menyelenggarakan pembangunan bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk konektivitas nasional guna meningkatkan produktivitas, efisiensi, dan pelayanan sistem logistik nasional bagi penguatan daya saing bangsa di lingkup global yang berfokus pada keterpaduan konektivitas daratan dan maritim.
4. Menyelenggarakan pembangunan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk mendukung layanan infrastruktur dasar yang layak guna mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia sejalan dengan prinsip “infrastruktur untuk semua” .
5. Menyelenggarakan tata kelola sumber daya organisasi bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang meliputi sumber daya manusia, pengendalian dan pengawasan, kesekretariatan serta penelitian dan pengembangan untuk mendukung penyelenggaraan pembangunan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang efektif, efisien, transparan dan akuntabel.

Adapun arah kebijakan di bidang penyediaan perumahan yaitu untuk memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan, melalui pengembangan multi-sistem penyediaan perumahan secara utuh dan seimbang, meliputi: (i) Pengendalian Perumahan Komersial, (ii) Penguatan Perumahan Umum, (iii) Pemberdayaan Perumahan Swadaya, dan (iv) Fasilitas Perumahan Khusus. Adapun strategi yang akan dilaksanakan mengacu pada target RPJMN 2015-2019.

2.5. Rencana Strategis Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019

Berdasarkan Renstra Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019, Tujuan dari Ditjen Penyediaan Perumahan yaitu menyelenggarakan fasilitasi penyediaan perumahan dengan tingkat dan kondisi ketersediaan, keterpaduan serta kualitas dan cakupan pelayanan yang produktif dan cerdas, berkeselamatan mendukung kesehatan masyarakat, menyeimbangkan pembangunan, memenuhi kebutuhan dasar, serta berkelanjutan yang berasaskan gotong-royong guna mencapai masyarakat yang lebih sejahtera. Guna mencapai tujuan tersebut maka dijabarkan pada sasaran strategis sebagai berikut :

1. Meningkatkan pengembangan kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan, penyusunan kebijakan, program, anggaran, kerjasama, data dan informasi serta evaluasi kinerja pengembangan perumahan.
2. Terlaksananya pembangunan 550.000 unit satuan rumah susun yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas pendukungnya.



3. Terlaksananya pembangunan 50.000 unit rumah khusus di kawasan tertinggal, kawasan perbatasan negara, daerah pasca bencana/konflik dan kawasan maritim/nelayan.
4. Terwujudnya keswadayaan masyarakat untuk peningkatan kualitas dan pembangunan rumah susun/hunian yang layak bagi 1.750.000 masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam lingkungan yang aman, sehat, teratur, dan serasi.
5. Meningkatkan pembinaan dan pengembangan rumah umum dan komersial.
6. Terlaksananya fasilitas bantuan PSU rumah umum sebanyak 676.950 unit.
7. Terselenggaranya pencadangan tanah dan pembangunan rumah susun melalui penyertaan modal negara untuk Perum Perumnas.
8. Terfasilitasinya pengelolaan rumah susun sewa bagi MBR yang dilaksanakan oleh BUMN.

Guna mencapai tujuan dan sasaran strategis dari Ditjen Penyediaan Perumahan maka kegiatan-kegiatan untuk mencapai tujuan tersebut dibebankan kepada enam unit kerja Eselon 2 di lingkungan Ditjen Penyediaan Perumahan.

Tabel 2.1
Program, Kegiatan dan Pembagian Unit Kerja
Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019

No	PROGRAM/KEGIATAN	UNIT KERJA
1	Dukungan Manajemen Penyelenggaraan Penyediaan Perumahan	Sekretariat Ditjen Penyediaan Perumahan
2	Penyusunan Perencanaan Penyediaan Perumahan	Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan
3	Pembinaan dan Pengembangan Rumah Umum dan Komersial	Direktorat Rumah Umum dan Komersial
4	Penyediaan Rumah Khusus	Direktorat Rumah Khusus
5	Pemberdayaan Perumahan Swadaya	Direktorat Rumah Swadaya
6	Penyediaan Rumah Susun	Direktorat Rumah Susun



BAB III

RENCANA DAN STRATEGI

DI REKTORAT RUMAH UMUM DAN

KOMERSIAL

3.1. Isu Strategis Penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial

Penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial menghadapi beberapa permasalahan yang harus diatasi, meskipun hal tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama. Adapun isu-isu strategis yang ada terkait permasalahan bidang rumah umum dan komersial, sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan rumah umum dan komersial belum didukung dengan regulasi dan pembinaan serta pengawasan dan pengendalian yang memadai oleh pemerintah daerah.
2. Belum terpenuhinya penyelenggaraan rumah umum yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.
3. Penyelenggaraan perumahan masih mengalami permasalahan dalam hal penyediaan kebutuhan sarana, prasarana dan utilitas umum yang memadai. Di samping itu lokasi perumahan rumah umum kurang strategis sehingga berdampak pada sulitnya aksesibilitas.
4. Keterbatasan tanah untuk pembangunan perumahan terutama perumahan bagi MBR, harga tanah yang semakin meningkat (tidak terjangkau oleh MBR) dan perizinan pembangunan rumah yang masih tumpang tindih.
5. Data dan informasi rumah umum dan komersial belum tersedia secara akurat dan aktual.
6. Perizinan dan non perizinan penyelenggaraan rumah umum membutuhkan biaya cukup besar dan waktu yang panjang.
7. Perbedaan sudut pandang antara Pemerintah, pemerintah daerah dan pelaku pembangunan sehingga tidak tercapainya target dalam pemenuhan kualitas dan fasilitas rumah umum, serta mekanisme yang diatur dalam peraturan perundangan.



8. Peran pelaku pembangunan belum maksimal, di antaranya dalam hal menyediakan perumahan, terutama perumahan umum sesuai dengan syarat teknik dan melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan perundangan.
9. Secara umum pemenuhan hak konsumen perumahan masih belum terselenggara secara optimal.

3.2. Tujuan dan Sasaran Strategis Penyelenggaraan Rumah Umum Dan Komersial

Dalam upaya mewujudkan visi dan misi Presiden RI Tahun 2015-2019 terkait penyelenggaraan perumahan khususnya untuk MBR yang tertuang ke dalam nawacita ke lima yaitu “meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia yang tinggi, maju dan sejahtera”. Perwujudan arahan kebijakan selanjutnya dituangkan kedalam rencana pembangunan nasional yang berisikan program prioritas pembangunan nasional maka Direktorat Rumah Umum dan Komersial menjabarkan tujuan dan sasaran sesuai dengan peran, tugas dan fungsi yang mempertimbangkan arahan kebijakan dari RPJMN Tahun 2015-2019 serta potensi, permasalahan dan tantangan dalam penyediaan dan pembangunan perumahan. Selain itu tujuan dan sasaran mengacu kepada rencana strategis Kementerian PUPR Tahun 2015-2019 dan Direktorat Jenderal Tahun 2015-2019. Tujuan dari Direktorat Rumah Umum dan Komersial yaitu :

“ Mewujudnya rumah umum dan komersial yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan”

Berikut merupakan penjabaran tujuan dari penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial:

1. Melaksanakan perencanaan teknik, pendataan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kebijakan bidang rumah umum dan komersial.
2. Mengembangkan ketersediaan dan meningkatkan upaya pelaksanaan regulasi dan kebijakan serta dalam penyelenggaraan rumah umum dan komersial.
3. Mendukung perwujudan hunian yang layak dan terjangkau yang didukung oleh PSU yang memadai, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
4. Melaksanakan sosialisasi, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan kebijakan hunian berimbang.
5. Memfasilitasi penyediaan lahan untuk perumahan khususnya bagi MBR.

6. Mendukung penguatan kelembagaan Bidang Rumah Umum Dan Komersial di daerah.
7. Meningkatkan sinergi dan koordinasi penyelenggaraan kegiatan bidang rumah umum dan komersial.

Adapun sasaran strategis yang hendak dicapai dalam upaya penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial sebagai penjabaran dari tujuan di atas yaitu sebagai berikut:

1. Terlaksananya penyusunan perencanaan teknik, pendataan, evaluasi, dan pelaporan Rumah Umum dan Komersial sebanyak 35 dokumen.
2. Pengembangan ketersediaan dan meningkatkan upaya pelaksanaan regulasi dan kebijakan serta dalam penyelenggaraan rumah umum dan komersial, adalah tersusunnya 35 NSPK bidang penyelenggaraan rumah umum dan komersial.
3. Terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau yang didukung oleh PSU yang memadai, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), adalah terbangunnya 676.950 unit rumah melalui pelaksanaan Bantuan PSU Perumahan.
4. Terlaksananya sosialisasi, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan kebijakan hunian berimbang adalah 75 pemerintah daerah yang mendapatkan layanan teknis pelaksanaan hunian berimbang.
5. Terfasilitasinya penyediaan lahan untuk perumahan khususnya bagi MBR adalah 75 pemerintah daerah yang mendapatkan layanan teknis penyediaan tanah untuk rumah umum.
6. Terlaksananya kegiatan penguatan kelembagaan bidang rumah umum dan komersial di daerah adalah terlaksananya pengelolaan, pengawasan, dan pengendalian oleh pemangku kepentingan bidang rumah umum dan komersial dalam mendukung sasaran dan target bidang pengembangan rumah umum dan komersial di daerah.
7. Tercapainya peningkatan sinergi dan koordinasi penyelenggaraan perumahan antar pemangku kepentingan, yang berupa terlaksananya kerjasama dan koordinasi antar pemangku kepentingan dalam mendukung sasaran dan target bidang pengembangan rumah umum dan komersial di daerah.

3.3. Arahan Kebijakan Strategi Penyelenggaraan Rumah Umum Dan Komersial

Berdasarkan arah kebijakan dan strategi bidang penyediaan perumahan, maka sesuai dengan tugas dan fungsinya, arah kebijakan Direktorat Rumah Umum dan

Komersial untuk Tahun 2015-2019 yaitu meningkatkan akses masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah yang layak dan terjangkau yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas yang memadai, serta mengendalikan, memantau dan mengevaluasi penyelenggaraan rumah komersial, secara selaras dan seimbang. Berdasarkan arah kebijakan tersebut, maka strategi dalam penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial untuk Tahun 2015-2019 tersebut:

1. Melaksanakan perencanaan teknik, pendataan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kebijakan bidang rumah umum dan komersial, melalui upaya:
 - a. Pelaksanaan koordinasi dengan para pemangku kepentingan, dalam rangka penyusunan program dan kegiatan bidang rumah umum dan komersial;
 - b. Penyusunan dan pemutakhiran data dan informasi terkait rumah umum dan komersial;
 - c. Pelaksanaan evaluasi kinerja rumah umum dan komersial, secara rutin;
 - d. Penyusunan laporan pelaksanaan kebijakan bidang rumah umum dan komersial.
2. Mengembangkan ketersediaan dan meningkatkan upaya pelaksanaan regulasi dan kebijakan serta dalam penyelenggaraan rumah umum dan komersial, melalui upaya:
 - a. Penyusunan NSPK terkait rumah umum dan komersial, sesuai dengan amanat peraturan perundangan dan sesuai dengan kebutuhan yang ada;
 - b. Melaksanakan bimbingan teknis, sosialisasi, dan supervisi regulasi bidang rumah umum dan komersial;
 - c. Melaksanakan kebijakan dan evaluasi kebijakan dalam bidang rumah umum dan komersial.
3. Mempercepat penyediaan dan pembangunan rumah umum yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai, untuk mewujudkan hunian yang layak dan terjangkau, melalui upaya:
 - a. Perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi yang efektif dalam rangka menjamin manfaat dan efektivitas pelaksanaan bantuan rumah umum;
 - b. Peningkatan keterlibatan pemerintah daerah dalam tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemantauan pelaksanaan bantuan rumah umum dalam rangka perwujudan penyediaan rumah umum yang layak;

- c. Melakukan pembinaan dalam mendukung peningkatan kualitas rumah umum yang layak dan serasi sesuai dengan NSPK yang ada;
 - d. Dukungan terhadap penyusunan perencanaan penyediaan perumahan dan permukiman dalam rangka mendukung sinergisasi program bantuan PSU rumah umum dengan program pembangunan perumahan dan permukiman secara keseluruhan di daerah.
4. Mendukung percepatan pelaksanaan kebijakan hunian berimbang dalam penyelenggaraan rumah umum dan komersial, melalui:
 - a. Pelaksanaan sosialisasi dan bimbingan teknis kepada pemerintah daerah dan pelaku pembangunan dalam rangka penyusunan regulasi di daerah dan peningkatan implementasi kebijakan hunian berimbang;
 - b. Pelaksanaan pemantauan dan evaluasi terhadap pemerintah daerah dan pelaku pembangunan terkait implementasi kebijakan hunian berimbang.
5. Memfasilitasi penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan, khususnya untuk MBR, melalui :
 - a. Pendataan ketersediaan lahan untuk perumahan di Indonesia, khususnya yang potensial dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan terutama bagi perumahan MBR;
 - b. Penyusunan sistem informasi ketersediaan lahan yang *up to date* dan dapat dimanfaatkan untuk seluruh pemangku kepentingan bidang perumahan, dalam rangka penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama bagi perumahan MBR;
 - c. Fasilitasi pelaksanaan kerjasama antar pemangku kepentingan terkait penyediaan lahan perumahan;
 - d. Pemantauan pelaksanaan penyediaan lahan perumahan oleh para pemangku kepentingan, khususnya lahan bagi perumahan MBR.
6. Meningkatkan sinergi dan koordinasi antar kelembagaan pelaksanaan kebijakan penyelenggara rumah umum dan komersial melalui koordinasi kebijakan di Pemerintah, peningkatan peran pemerintah daerah dan pemangku kepentingan lainnya dalam penyelenggara perumahan.
7. Mendukung penguatan kelembagaan bidang rumah umum dan komersial di daerah.

Secara umum arah kebijakan Direktorat Rumah Umum dan Komersial merupakan turunan dari arah kebijakan di atasnya, meliputi: (i) RPJMN 2015-2019, (ii) Renstra Kementerian PUPR Tahun 2015-2019, dan (iii) Renstra Direktorat Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019. (**Gambar 3.1**)

Gambar 3.1
Arah Kebijakan Dalam Mendukung Penyediaan Perumahan



3.4. Tugas Dan Fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial

Direktorat Rumah Umum dan Komersial dipimpin oleh Direktur yang berada pada Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan. Struktur organisasi dari Direktorat Rumah Umum dan Komersial berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat, terdiri dari 5 (lima) sub direktorat. Kelima sub direktorat tersebut saling berkaitan dalam pelaksanaan tugas untuk mencapai tujuan dan sasaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial, sebagai berikut:

1. Sub Direktorat Perencanaan Teknik dan Evaluasi

Subdit Perencanaan Teknik dan Evaluasi mempunyai tugas melaksanakan penyusunan rencana teknik, data, evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Subdit Perencanaan Teknik dan Evaluasi menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan rencana teknik di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial;
- b. Penyusunan data, evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial.

2. Sub Direktorat Standar dan Pedoman

Subdit Standar dan Pedoman mempunyai tugas melaksanakan penyusunan norma, standar, pedoman, dan kriteria dan pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Subdit Standar dan Pedoman menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan norma standar, pedoman dan kriteria di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial;
- b. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial.

3. Sub Direktorat Bantuan Rumah Umum

Subdit Bantuan Rumah Umum mempunyai tugas melaksanakan pemberian bantuan rumah umum di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Subdit Bantuan Rumah Umum menyelenggarakan fungsi:

- a. Pemberian bantuan rumah umum di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum di wilayah I (Wilayah Jawa dan Sumatera);
- b. Pemberian bantuan rumah umum di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum di wilayah II (Wilayah Kalimantan, Sulawesi, Bali, Nusa Tenggara, Maluku dan Papua).

4. Sub Direktorat Fasilitas Hunian Berimbang

Subdit Fasilitas Hunian Berimbang mempunyai tugas melaksanakan fasilitasi pelaksanaan hunian berimbang di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Subdit Fasilitas Hunian Berimbang menyelenggarakan fungsi:

- a. Fasilitasi pelaksanaan hunian berimbang di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial pada rumah tunggal dan deret di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial;
- b. Fasilitasi pelaksanaan hunian berimbang di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial pada rumah susun komersial di bidang penyelenggaraan penyediaan rumah umum dan komersial.

5. Sub Direktorat Fasilitas Penyediaan Lahan Perumahan

Subdit Fasilitas Penyediaan Lahan Perumahan mempunyai tugas melaksanakan fasilitasi penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Subdit Fasilitas Penyediaan Lahan Perumahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Fasilitasi penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan di wilayah I (Wilayah Sumatera dan Jawa);

- b. Fasilitasi penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan di wilayah II (Wilayah Kalimantan, Sulawesi, Bali, Nusa Tenggara, Maluku dan Papua).

Struktur Organisasi Direktorat Rumah Umum dan Komersial sebagai berikut:



BAB IV

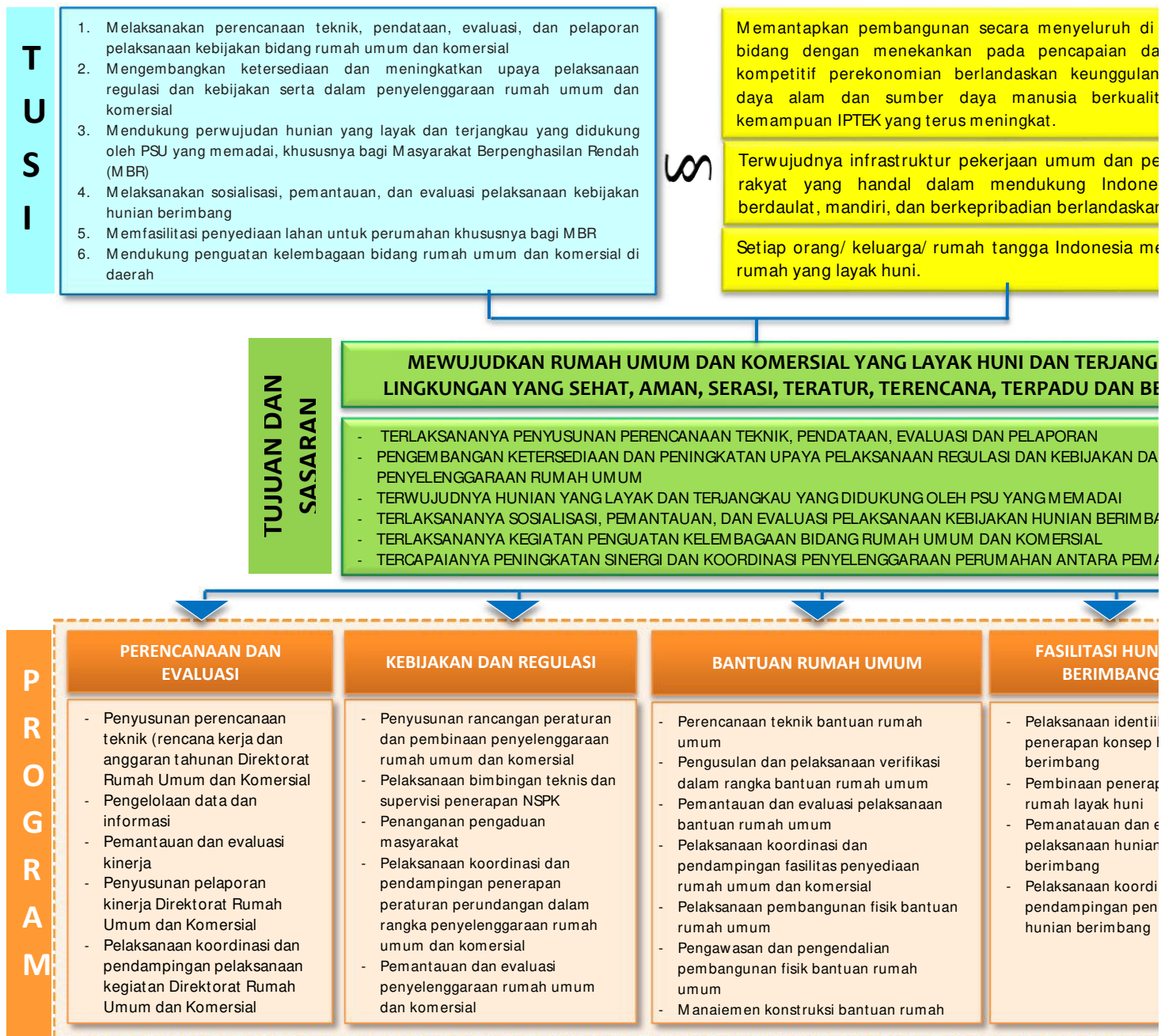
TARGET KINERJA DAN KERANGKA PENDANAAN

4.1. Program Dan Kegiatan

Arah kebijakan Direktorat Rumah Umum dan Komersial untuk Tahun 2015-2019 menjadi dasar dalam pelaksanaan program dan kegiatan di Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Pencapaian dari kebijakan tersebut selain disusun dalam program dan kegiatan yang baik dan tepat sasaran, juga perlu didukung oleh ketersediaan sumber daya manusia, Standar Operasional dan Prosedur (SOP), sarana dan prasarana serta DIPA satuan kerja di lingkungan Direktorat Rumah Umum dan Komersial yang meliputi (i) satuan kerja yang menangani kegiatan kebijakan dan, (ii) satuan kerja yang menangani kegiatan pembangunan fisik bantuan rumah umum.

Pelaksanaan program dan kegiatan Direktorat Rumah Umum dan Komersial diawali dengan penyusunan rencana program yang berlandaskan pada (i) Peraturan perundangan, (ii) RPJMN Tahun 2015-2019, (iii) Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019, (iv) Rencana Strategis Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019, dan (v) Tugas dan Fungsi Direktorat Rumah Umum dan Komersial yang tertuang pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15 /PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sehingga dapat dirumuskan program untuk menunjang rencana prioritas pembangunan nasional yang sesuai dengan lingkup tugas dan fungsi dari Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Penjabaran program Direktorat Rumah Umum dan Komersial sebagai berikut :

Gambar 4.1
Perumusan Program Direktorat Rumah Umum dan Komersial



1. Perencanaan dan evaluasi

Penanganan yang harus dilakukan dalam kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial:

- a. Penyusunan perencanaan teknik (rencana kerja dan anggaran) tahunan Direktorat Rumah Umum dan Komersial;
- b. Pengelolaan data dan informasi;
- c. Pemantauan dan evaluasi kinerja;
- d. Penyusunan pelaporan kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial;
- e. Pelaksanaan koordinasi dan pendampingan pelaksanaan kegiatan Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

2. Kebijakan dan regulasi

Penanganan yang harus dilakukan dalam kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial:

- a. Penyusunan rancangan peraturan penyelenggaraan rumah umum dan komersial;
- b. Pelaksanaan pembinaan rumah umum dan komersial;
- c. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi penerapan NSPK;
- d. Penanganan pengaduan masyarakat;
- e. Pelaksanaan koordinasi dan pendampingan penerapan peraturan perundangan dalam rangka penyelenggaraan rumah umum dan komersial
- f. Pemantauan evaluasi dan penyelenggaraan rumah umum dan komersial.

3. Bantuan Rumah Umum, meliputi kegiatan :

Penanganan yang harus dilakukan dalam kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial:

- a. Perencanaan teknik bantuan rumah umum;
- b. Pengusulan dan pelaksanaan verifikasi dalam rangka bantuan rumah umum;
- c. Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan bantuan rumah umum;
- d. Pelaksanaan koordinasi dan pendampingan fasilitas penyediaan rumah umum dan komersial;
- e. Pelaksanaan pembangunan fisik bantuan rumah umum;
- f. Pengawasan dan pengendalian pembangunan fisik bantuan rumah umum
- g. Manajemen konstruksi bantuan rumah umum;
- h. Pengelolaan asset.

4. Fasilitasi Hunian Berimbang, meliputi kegiatan :

Penanganan yang harus dilakukan dalam kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial:

- a. Pelaksanaan identifikasi penerapan konsep hunian berimbang;
- b. Penerapan pembinaan rumah layak huni;
- c. Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan hunian berimbang;

d. Pelaksanaan koordinasi dan pendampingan penerapan hunian berimbang.

5. **Fasilitasi Penyediaan Tanah**, meliputi kegiatan :

Penanganan yang harus dilakukan dalam kinerja Direktorat Rumah Umum dan Komersial:

- a. Pelaksanaan identifikasi kebutuhan tanah;
- b. Pelaksanaan proses alih status tanah dalam rangka penyediaan perumahan oleh pemerintah;
- c. Pemantauan dan evaluasi penyediaan tanah;
- d. Pelaksanaan koordinasi dan pendampingan penyiapan kebutuhan tanah dalam rangka penyediaan perumahan.

4.2. Kerangka Pendanaan

Dalam upaya pelaksanaan program dan kegiatan untuk pencapaian sasaran strategis dalam upaya penyelenggaraan Rumah Umum dan Komersial, dibutuhkan dukungan pendanaan. Untuk itu kerangka pendanaan perlu dipersiapkan, meliputi sumber dan mekanismenya. Anggaran yang direncanakan dialokasikan oleh Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan untuk Program Pembinaan dan Pengembangan Rumah Umum dan Komersial pada tahun 2015-2019, sejumlah **Rp.5.680.744.000.000,00,-** (terbilang: lima triliun enam ratus delapan puluh milyar tujuh ratus empat puluh empat juta rupiah). Jumlah anggaran tersebut dibagi setiap tahunnya dengan pembagian sebagai berikut :

Tabel 4.1

Alokasi Anggaran Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun 2015-2019

Tahun	2015	2016	2017	2018	2019	Total Alokasi Anggaran
Jumlah	394.340,00,-	376.880,00,-	1.637.375,67,-	1.489.732,07,-	1.782.415,89,-	5.680.743,63,-

* dalam juta rupiah

Pengalokasian anggaran setiap tahunnya perlu dipertimbangkan berdasarkan kebutuhan anggaran pada penugasan penanganan yang harus dilakukan di setiap sub direktorat. Pembagian besaran alokasi dana awal yaitu dengan membagi kegiatan berdasarkan satuan kerja, yaitu: (i) satuan kerja yang menangani kegiatan kebijakan dan, (ii) satuan kerja yang menangani kegiatan pembangunan fisik bantuan rumah umum.

Berdasarkan pembagian kegiatan tersebut di atas, dengan pertimbangan kegiatan fisik bantuan rumah umum membutuhkan alokasi anggaran lebih besar dibandingkan dengan alokasi anggaran bagi kegiatan kebijakan, maka anggaran bagi kegiatan pembangunan fisik bantuan rumah umum dan kegiatan kebijakan dialokasikan dengan perbandingan 6:1. Dengan pembagian tersebut maka

pembagian anggaran untuk pembangunan fisik bantuan rumah umum sebesar **Rp.4.869.209.142.000,-** (terbilang: empat triliun delapan ratus enam puluh sembilan milyar dua ratus sembilan juta seratus empat puluh dua ribu rupiah), dan kebijakan sebesar **Rp.811.534.857.000,-** (terbilang: delapan ratus sebelas milyar lima ratus tiga puluh empat juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah). Alokasi anggaran pada masing-masing kegiatan pada Tahun 2015-2019 dengan pembagian sebagai berikut: **(Tabel 4.2).**

Tabel 4.2
Alokasi Anggaran Pembangunan Fisik Bantuan Rumah Umum dan Kebijakan
Direktorat Rumah Umum dan Komersial

Kegiatan	TAHUN				
	2015	2016	2017	2018	2019
Pembangunan Fisik Bantuan Rumah Umum	338.005,71,-	323.040,00,-	1.403.464,86,-	1.276.913,20,-	1.527.785,05
Kebijakan	56.334,29,-	53,840.00	233.910,81,-	212.818,87,-	254.630,84
TOTAL	394.340,00,-	376.880,00,-	1.637.375,67	1.489.732,07	1.782.415,89

* dalam juta rupiah

Alokasi anggaran kebijakan sebesar Rp.811.534,80,- akan dibagi kembali berdasarkan fungsi yang dilakukan oleh subdirektorat dalam upaya mendukung penyelenggaraan rumah umum dan komersial. Pembagian tersebut berdasarkan pembobotan fungsi yang diklasifikasikan berdasarkan (i) perencanaan teknik, (ii) data dan informasi, (iii) pemantauan, (iv) evaluasi, (v) pelaporan, (vi) pendampingan, (vii) bimtek/bantek, (viii) penyusunan peraturan, (ix) pengaduan masyarakat, (x) pengusulan dan verifikasi, (xi) supervisi. Kegiatan yang dilakukan oleh sub direktorat tersebut mempunyai pembobotan yang ditetapkan dengan skala 1-7. Penetapan skala berdasarkan dengan unit kegiatan dan beban dari kegiatan yang dilakukan. Berikut merupakan pembobotan kegiatan yang untuk mengalokasikan dana pada masing-masing sub direktorat :

Tabel 4.3
Pembobotan Koefisiensi Kegiatan Di Direktorat Rumah Umum dan Komersial

No	Kegiatan	Bobot
1	Perencanaan Teknik	2
2	Data dan Informasi	3
3	Pemantauan	3
4	Evaluasi	2
5	Pelaporan	1
6	Pedampingan	4
7	BINTEK/BANTEK	4
8	Penyusunan Peraturan	6
9	Pengaduan Masyarakat	1
10	Pengusulan dan verifikasi	7
11	Supervisi	3

Dari pembobotan kegiatan yang telah ditetapkan maka perhitungan pendanaan untuk masing-masing sub direktorat di Direktorat Rumah Umum dan Komersial sebagai berikut: **(Tabel 4.4)**



Tabel 4.4
Kerangka Pendanaan Direktorat Rumah Umum dan Komersial

Unit Kerja Eselon 3	PELAKSANAAN KEGIATAN								
	PERENCANAAN TEKNIK	DATA DAN INFORMASI	PEMANTAUAN	EVALUASI	PELAPORAN	PENDAMPINGAN	BIMTEK/ BANTEK	PENYUSUNAN PERATURAN	PENGAD MASYAR
Subdirektorat Perencanaan Teknik dan Evaluasi	2	3	2	2	1	4			
Subdirektorat Standar dan Pedoman			2	2	1	4	4	5	1
Subdirektorat Bantuan Rumah Umum	2	3	2	2	1	4	4	5	1
Subdirektorat Fasilitasi Hunian Berimbang			2	2	1	4			1
Subdirektorat Fasilitasi Penyediaan Lahan Perumahan			2	2	1	4			1
TOTAL									

Berdasarkan pembobotan dan persetanse alokasi anggaran untuk masing-masing penanganan di setiap sub direktorat di Direktorat Rumah Umum dan Komersial, maka berikut perhitungan alokasi anggaran untuk masing-masing sub direktorat pada tahun 2015-2019 :

Tabel 4.5
Pembagian Alokasi Anggaran Kegiatan Kebijakan
di Direktorat Rumah Umum dan Komersial

KEGIATAN	Alokasi Anggaran	TAHUN				
		2015	2016	2017	2018	2019
Perencanaan Teknik dan Evaluasi	16.1%	9,069.82	8,668.24	37,659.64	34,263.84	40,995.57
Kebijakan dan Regulasi	25,3%	14,252.58	13,621.52	59,179.43	53,843.17	64,421.60
Bantuan Rumah Umum	35.6%	20,055.01	19,167.04	83,272.25	75,763.52	90,648.58
Fasilitasi Hunian Berimbang	11.5%	6,478.44	6,191.60	26,899.74	24,474.17	29,282.55
Fasilitasi Penyediaan Lahan Perumahan	11.5%	6,478.44	6,191.60	26,899.74	24,474.17	29,282.55
TOTAL	100% 811.534,80,-	56,334.29	53,840.00	233,910.81	212,818.87	254,630.84

* dalam juta rupiah

Alokasi anggaran pada direktorat rumah umum dan komersial yang dilihat berdasarkan kegiatan dari masing-masing penanganan masih bersifat adaptif. Alokasi anggaran dapat berubah sesuai dengan kondisi dan kebutuhan dari kegiatan, serta ketersediaan daftar isian pelaksanaan anggaran (DIPA) Pemerintah yang dialokasikan untuk Direktorat Rumah Umum dan Komersial.

BAB V

PENUTUP

Rencana Strategis Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun 2015-2019 disusun untuk mendukung Rencana Strategis Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Tahun 2015-2019 dan Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015-2019 dan sebagai arahan operasional bagi unit Eselon 3 yang berada di lingkungan Direktorat Rumah Umum dan Komersial dalam mengemban tujuan dan pencapaian sasaran strategis yang harus dicapai oleh Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Proses pencapaian sasaran strategis dalam dokumen Rencana Strategis ini memerlukan koordinasi, konsolidasi, dan sinergi antara para pemangku kepentingan di pusat dan daerah yang terlibat dengan penyelenggaraan rumah umum dan komersial, agar keseluruhan sumber daya yang ada dapat digunakan secara optimal untuk dapat mencapai kinerja yang maksimal, dalam rangka meningkatkan ketersediaan dan kualitas pelayanan infrastruktur yang merata dan berkelanjutan.

Pencapaian sasaran target rencana strategis Direktorat Rumah Umum dan Komersial Tahun 2015 – 2019, sangat memerlukan pendanaan yang relatif besar, Ketersediaan dana sangat bergantung pada alokasi DIPA bagi penyelenggaraan kegiatan di Direktorat Rumah Umum dan Komersial, sehingga dapat mencapai sasaran strategis yang telah ditetapkan. Selanjutnya menyikapi keterbatasan DIPA, maka Direktorat Rumah Umum dan Komersial akan merencanakan dan melaksanakan program dan kegiatan yang betul-betul dibutuhkan, dengan melibatkan para pemangku kepentingan di bidang perumahan di pusat maupun daerah. Melalui pelaksanaan Rencana Strategis Tahun 2015 – 2019 secara konsisten, dengan penerapan prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan dan transparan serta akuntabel, diharapkan Direktorat Rumah Umum dan Komersial dapat berperan dalam penyelenggaraan rumah umum dan komersial, dalam rangka mewujudkan rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan seperti diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.



LAMPIRAN

**LAMPIRAN I. SASARAN PEMBANGUNAN DIREKTORAT RUMAH UMUM DAN
KOMERSIAL TAHUN 2015-2019**



LAMPIRAN I. SASARAN PEMBANGUNAN DIREKTORAT RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL

SASARAN/INDIKATOR KINERJA		SATUAN	LOKASI	2015			2016			
PROGRAM : PENGEMBANGAN PERUMAHAN										
SASARAN PROGRAM :										
	Menurunnya kekurangan tempat tinggal (<i>backlog</i>) dan menurunnya rumah tidak layak huni									
1	Persentase Penurunan kekurangan tempat tinggal (<i>backlog</i>) berdasarkan perspektif penghuni		%		0.63	0.56				
2	Persentase penurunan rumah tidak layak huni		%		1.47	3.04				
KEGIATAN :										
1	PEMBINAAN DAN PENGUATAN RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL		Dokumen/ Laporan		35	35				
					12	12				
	1	Jumlah Dokumen Perencanaan Teknis, Pendataan, Evaluasi, dan Pelaporan Rumah Umum dan Komersial	Dokumen	Pusat	7	7				
	2	Jumlah Dokumen Pengaturan dan Pelaksanaan Pembinaan Pengembangan Rumah Umum dan Komersial	Dokumen	Pusat	7	7				
	3	Jumlah Dokumen Hasil Pelaksanaan Bantuan Rumah Umum	Dokumen	Pusat	8	8				
	4	Jumlah Dokumen Hasil Pemantauan dan Pelaksanaan Hunian Berimbang	Dokumen	Pusat	6	6				
	5	Jumlah Dokumen Hasil Kerjasama, Pendataan, dan Pemantauan Penyediaan Tanah	Dokumen	Pusat	7	7				
	6	Laporan Layanan Perkantoran	Laporan	Pusat	12	12				
2	RUMAH UMUM TAPAK LAYAK HUNI YANG DIFASILITASI MELALUI BANTUAN RUMAH UMUM (PSU)		Unit/ Laporan		40,700	42,000			1	
	1	Jumlah Rumah Umum Tapak Layak Huni yang Terfasilitasi melalui Bantuan Rumah Umum (PSU)	Unit	Tersebar di 34 Provinsi	40,700	42,000			1	
	2	Laporan Layanan Perkantoran	Laporan		12	12				



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PENYEDIAAN PERUMAHAN
DIREKTORAT RUMAH UMUM DAN KOMERSIAL**

