



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

KOLABORASI PEMERINTAH DALAM PENYEDIAAN LAHAN PROGRAM TIGA JUTA RUMAH

Dewi Restu Mangeswuri
Analisis Legislatif Ahli Madya
dewi.mangeswuri@dpr.go.id

Ulayya Sarfina
Analisis Legislatif Ahli Pertama
ulayya.sarfina@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Program pembangunan tiga juta rumah merupakan salah satu agenda pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, program ini menghadapi tantangan, yakni dalam hal ketersediaan lahan dan pendanaan. Dengan anggaran sebesar Rp5,07 triliun pada tahun 2025, target tiga juta rumah tersebut memerlukan kolaborasi strategis dengan berbagai pihak untuk keberlanjutan dan efektivitas pelaksanaannya. Dalam hal ini, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) berkolaborasi dengan berbagai pihak lainnya, termasuk swasta.

Dalam mengatasi permasalahan ketersediaan lahan, kolaborasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjadi salah satu langkah yang diambil. Bersama Kementerian ATR/BPN, Kementerian PKP mengidentifikasi pemanfaatan lahan terlantar dan tidak produktif sebagai sumber utama penyediaan lahan untuk pembangunan rumah rakyat. Inventarisasi awal menunjukkan adanya lahan seluas 151 hektare (ha) di Mojokerto dan 6 ha di Tangerang yang dapat dialokasikan sebagai kawasan hunian bagi masyarakat. Selain itu, terdapat 1,3 juta ha lahan terlantar yang berasal dari tanah eks Hak Guna Usaha (HGU) dan berpotensi untuk diubah menjadi kawasan perumahan. Lahan ini direncanakan untuk pembangunan rumah MBR dengan jaminan kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) sehingga masyarakat dapat memiliki kepastian hukum atas hunian mereka. Kolaborasi ini diharapkan bukan hanya dilakukan dengan Kementerian ATR/BPN, tetapi juga dengan kementerian/lembaga lain, pemerintah daerah, ataupun BUMN agar aset yang tidak produktif dapat dimanfaatkan untuk program perumahan bagi MBR.

Selain penyediaan lahan, kolaborasi dengan Kementerian ATR/BPN juga dilakukan dalam hal penataan ruang yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mewajibkan perumahan dan permukiman untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebanyak 40% dari area. Hal ini mencakup fasilitas, seperti masjid, taman bermain, dan ruang olahraga yang diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni di kawasan baru ini.

Penyediaan lahan pada program tiga juta rumah ini juga didukung oleh Kejaksaan Agung. Dalam acara *groundbreaking* pembangunan rumah MBR gratis di Desa Sukawali, Kabupaten Tangerang, Banten pada tanggal 1 November 2024, Menteri PKP menyebutkan bahwa Kejaksaan Agung telah menyediakan 1.000 ha lahan sitaan dari kasus korupsi di Banten yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan rakyat. Selain itu, Badan Bank Tanah menyatakan komitmennya untuk mendukung penyediaan lahan bagi satu juta rumah di kawasan perkotaan. Adapun untuk dua juta rumah di daerah perdesaan, saat ini masih dalam proses persiapan penyediaan lahan.

Menteri PKP, Maruarar Sirait, turut berkontribusi dengan menyumbangkan tanah pribadinya seluas 2,5 ha di Tangerang, Banten. Ia juga mengajak pengusaha nasional lainnya untuk ikut berpartisipasi dengan memberikan tanah atau mendukung pembangunan rumah di atas lahan

yang telah disumbangkan. Dukungan sektor swasta diharapkan dapat memberikan alternatif pendanaan, manajemen proyek yang lebih efisien, serta teknologi konstruksi yang dapat mempercepat pembangunan. Dalam hal ini, beberapa konglomerat besar, seperti Sugianto Kusuma dari Agung Sedayu Group, Prajogo Pangestu dari Barito Pacific, Boy Thohir dari PT Adaro Energy Indonesia Tbk, Franky Oesman Widjaja dari Grup Sinar Mas, dan Lawrence Barki dari Grup Harum Energy menyatakan siap membantu menyukseskan program tiga juta rumah. Kolaborasi dengan para konglomerat ini tidak hanya terbatas pada penyediaan dana, tetapi juga pada penerapan teknologi yang memungkinkan proses pembangunan lebih efisien dan berkelanjutan.

Kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN, dan sektor swasta diharapkan dapat dilakukan secara berkelanjutan dalam mengatasi *backlog* perumahan dengan memberikan hunian yang layak bagi MBR, mengoptimalkan penggunaan lahan yang sebelumnya tidak dimanfaatkan, serta pemerataan akses perumahan dengan fasilitas yang memadai di seluruh wilayah Indonesia. Di samping itu, sinergi ini diharapkan dapat mempercepat proses perizinan, pembangunan infrastruktur, dan aksesibilitas sehingga pembangunan perumahan dapat dilakukan dengan efektif. Dengan demikian, program tiga juta rumah diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan hunian yang lebih terjangkau dan berkelanjutan, sekaligus menciptakan lingkungan perumahan yang aman, nyaman, dan terintegrasi di seluruh Indonesia.

Atensi DPR

Program tiga juta rumah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR menghadapi tantangan, seperti keterbatasan anggaran dan ketersediaan lahan. Terkait keterbatasan anggaran, Komisi V DPR RI perlu meminta pemerintah untuk mengalkulasi kembali kebutuhan anggaran program ini. Melalui fungsi anggaran, Komisi V DPR RI berperan dalam mengalokasikan dana yang memadai. Untuk itu, pemerintah harus memastikan ketersediaan anggaran pembiayaan program sesuai dengan target yang ditetapkan. Dari sisi keterbatasan lahan, Komisi V DPR RI perlu meminta pemerintah memperkuat regulasi/kebijakan yang mempermudah pemanfaatan lahan terlantar dan mempercepat proses perizinan serta pembangunan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Selain itu, penting untuk memastikan setiap kolaborasi antara pemerintah dan pihak swasta berjalan sesuai aturan dan berdampak positif bagi masyarakat. Pengawasan dari Komisi V DPR RI diharapkan dapat meningkatkan akuntabilitas program, meminimalkan penyalahgunaan, serta menjamin bahwa program ini dikelola dengan baik dan sesuai ketentuan.

Sumber

antaranews.com, 4 November 2024;
investor.id, 4 November 2024;
kompas.com, 6 November 2024;

kumparan.com, 5 November 2024;
liputan6.com, 4 November 2024; dan
news.detik.com, 6 November 2024.



EDITOR

Polhukam

Prayudi
Novianto M. Hantoro
Ahmad Budiman
Rachmi Suprihartanti S.

Ekkuinbang

Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Suhartono
Venti Eka Satya
Dewi Wuryandani
Eka Budiyantri

Kesra

Yulia Indahri
Trias Palupi K.
Luthvi Febryka Nola

Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.
Devindra R. Oktaviano

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyithah Aulia A.
Yosephus Mainake
M. Z. Emir Zanggi

Mohammad Teja
Nur Sholikhah P.S.
Fieka Nurul A.



<https://pusaka.dpr.go.id>



@pusaka_bkdprri

©PusakaBK2024