



TATA CARA KERJA BAKU/
PANDUAN KEBIJAKAN DAN
PROGRAM
**PENANGANAN PERMUKIMAN
KUMUH TERPADU**

Seri Umum

DAFTAR ISI PANDUAN

Volume 1

	Intro Apa itu panduan Kebijakan dan Program Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu	6
01	Program Mewujudkan Kota Tanpa Kumuh Konsep dari mewujudkan kota tanpa kumuh secara keseluruhan beserta pola penanganannya	7
02	Program Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu Definisi, Komponen penting hingga kunci keberhasilan	30
03	Kelembagaan Keterkaitan peran antar pemangku kepentingan	40
04	Best Practice Pembelajaran dari Tematik Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu T	45

Definisi Panduan Program Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu

Sebuah buku panduan kebijakan dan pedoman teknis bagi para Analis dan Perencana dalam Mengimplementasikan Program Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu, yang didalamnya berisikan informasi mengenai proses perencanaan hingga evaluasi kegiatan yang dapat dijalankan.

Tujuan Panduan

1

Menyamakan persepsi semua pihak tentang program penanganan permukiman kumuh,

2

Memperkenalkan Prioritas Program Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu

3

Memberikan Informasi kepada OPD untuk Prioritas Penanganan Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu dengan memberikan informasi teknis yang dapat diikuti mulai dari proses perencanaan hingga evaluasi.

4

Meningkatkan kapasitas Analis dan Perencana terkait penanganan permukiman kumuh



01

Program Mewujudkan Kota Tanpa Kumuh

Konsep dari mewujudkan kota tanpa kumuh secara keseluruhan beserta pola penanganannya



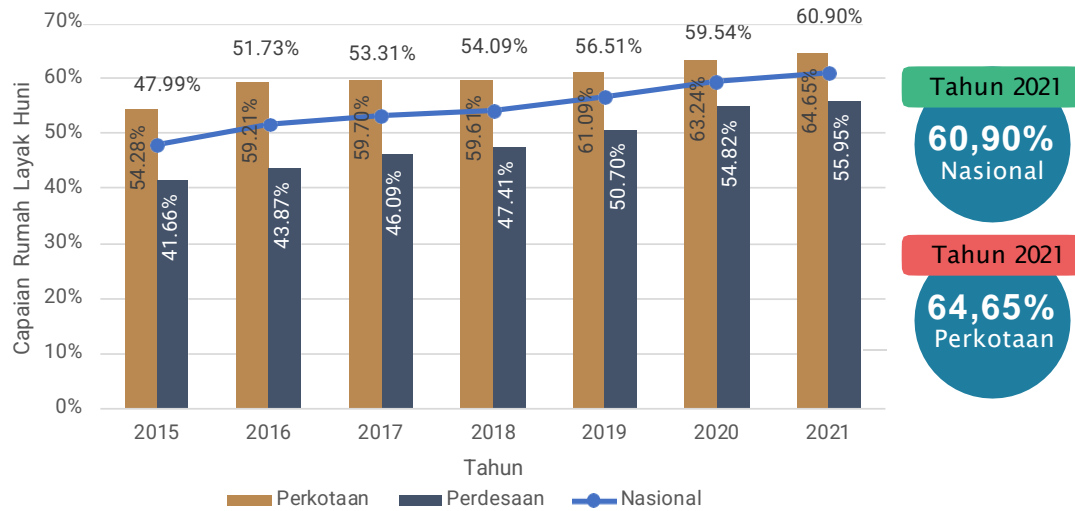
PERMUKIMAN KUMUH SEBAGAI KEGAGALAN SISTEM PENYEDIAAN PERUMAHAN



Permukiman kumuh adalah bentuk **kegagalan kebijakan, pemerintahan yang buruk, korupsi, peraturan yang tidak tepat, pasar lahan yang tidak berfungsi, sistem pembiayaan yang tidak responsif dan kekurangan kemauan politik** yang mendasar. Setiap kegagalan ini menambah beban pada masyarakat yang sudah terbebani kemiskinan dan menghambat potensi pembangunan manusia yang dapat ditawarkan oleh kehidupan kota”
(<http://web.mit.edu>)

Fakta Perumahan dan Permukiman Perkotaan yang Dihadapi

Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Layak Huni 2015-2021



Sumber: Susenas BPS Diolah Bappenas (2020), World Bank Report: Time To Act (2019)

Artinya masih terdapat 35,35% rumah tangga di perkotaan yang tinggal di rumah tidak layak huni, sebagian kemungkinan berada di permukiman kumuh.



Indonesia menempati urutan ke-4 negara dengan populasi penduduk perkotaan tertinggi.

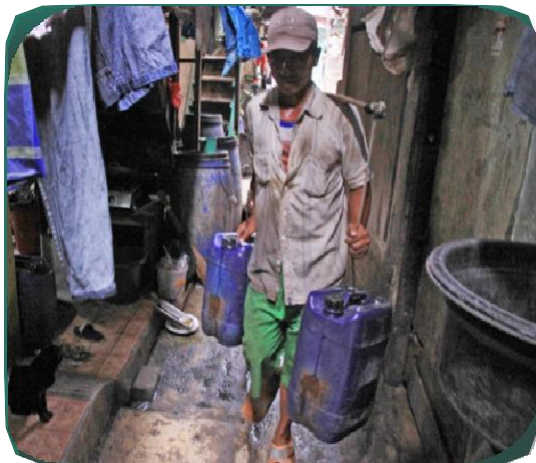


3,9 juta rumah tangga perkotaan hidup berseksan di rumah yang luasnya tidak memadai (*overcrowded*).



1 dari 5 penduduk perkotaan di Indonesia tinggal di permukiman kumuh.

Risiko Kesehatan bagi Penghuni Kawasan Kumuh



- ✓ Covid-19
- ✓ Penyakit Diare
- ✓ Penyakit TBC
- ✓ Kematian Bayi Prematur

Beban Finansial bagi Penghuni



- ✓ Beban Biaya untuk Kebutuhan Dasar
- ✓ Kehilangan Akibat Bencana

Akar Masalah Perumahan dan Permukiman Tidak Layak Huni: Urbanisasi yang Tidak Terkelola dengan baik

Persentase Penduduk Daerah Perkotaan di Indonesia 2010 – 2035



- ✓ Setiap tahunnya, urbanisasi atau perpindahan penduduk ke perkotaan meningkat sebesar 3%.
- ✓ Pada 2045, sekitar 220 juta jiwa atau lebih dari 70% penduduk akan tinggal di kota-kota besar dan kecil.
- ✓ Laju urbanisasi Indonesia belum diimbangi dengan peningkatan pembangunan dan kesejahteraan yang sama cepatnya

Sumber: *Time to ACT: Realizing Indonesia's Urban Potential (2019)*; *BPS (2022)*

Faktor Pemicu

1. Masyarakat yang melakukan urbanisasi tidak diiringi oleh kompetensi dan kemampuan finansial yang baik.
2. Tidak ada kebijakan yang merespons masyarakat yang melakukan urbanisasi.

Disebabkan oleh:

1. Pertambahan penduduk alami (35–40 persen peningkatan penduduk perkotaan)
2. Perpindahan penduduk dari desa ke kota (25–30 persen peningkatan penduduk perkotaan)
3. Reklasifikasi desa menjadi kota (30–40 persen peningkatan penduduk perkotaan).

Sumber: *Kementerian PPN/Bappenas-Final Report of Slum Alleviation Policy and Action Plan (SAPOLA)*

Faktor Pemicu

- ➔ Belum mapannya sistem penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan rentan di perkotaan.
- ➔ Kegagalan manajemen lahan dan pasar perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan rentan di perkotaan.
- ➔ Keterbatasan kapasitas Pemda dalam penyediaan pelayanan infrastruktur dan investasi perumahan.
- ➔ Terbatasnya akses masyarakat berpenghasilan rendah dan rentan terhadap pembiayaan perumahan/financial market.
- ➔ Minim pendampingan/bantuan teknis dan fasilitasi bagi pembangunan rumah swadaya oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan rentan.
- ➔ Tantangan penegakan peraturan dan regulasi yang belum mengatur alokasi ruang dan belum beroperasi dengan baik untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan rentan.
- ➔ Tidak ada kebijakan komprehensif dalam pengentasan permukiman kumuh.
- ➔ Kurangnya keterlibatan masyarakat.

(Sumber: *Sumber: Kajian Strategi Kota Tanpa Kumuh di Metropolitan 2025, Bappenas (2020)*)

Bagaimana Menemukenali Permukiman Kumuh?

Menemukenali Permukiman Kumuh secara Umum:



Memiliki kekurangan pelayanan dasar, seperti contohnya tidak ada akses layak terhadap air bersih, mempunyai sanitasi yang buruk, juga kondisi jalan lingkungan yang tidak memadai.



Kepadatan bangunan yang tinggi dengan kualitas dan bahan bangunan yang buruk, mempunyai tata letak bangunan yang tidak beraturan dan cenderung melanggar aturan standar bangunan.



Biasanya terletak di lokasi yang rawan bencana atau *negative* area yang secara kaidah tidak dapat menjadi permukiman manusia.



Rata-rata penghuninya berpendapatan rendah hingga miskin.



Dalam beberapa kasus, penghuni tidak memiliki bukti akan kepemilikan lahan/bangunan sehingga dapat digusur sewaktu-waktu.

- Kawasan kumuh akan cepat tumbuh apabila tidak dapat dikenali potensinya, sehingga perlu perhatian pada daerah dengan tekanan pembangunan tinggi (daerah industri, daerah di tengah kota yang padat penduduk, pusat pekerjaan, pusat pendidikan, dll.)
- Referensi lainnya terkait definisi dan karakteristik kumuh dapat mengacu pada: UN Habitat (Global), Permen PUPR No. 14/2018 dan BPS (Nasional)

Urgensi penanganan permukiman kumuh berbasis program?



Membangun **sistem yang terpadu** dalam kegiatan penanganan kumuh yang berkelanjutan, menyusun kawasan prioritas, serta mencegah tumbuhnya kekumuhan baru.



Membentuk **kolaborasi antara Pemerintah Daerah** dengan para pemangku kepentingan dalam perencanaan maupun implementasi, serta mengedepankan partisipasi Masyarakat.



Meningkatkan **komitmen bersama** tentang tugas dan wewenang masing-masing pemangku kepentingan dalam upaya penanganan kumuh.



Menciptakan **integrasi antar sektor** dalam penyelesaian permasalahan kumuh dalam suatu kawasan.



Memastikan semua masyarakat memiliki akses terhadap hunian layak, infrastruktur layanan dasar, dan produk pembiayaan perumahan (inklusif).

Prinsip dan Kriteria Minimum Hunian Yang Diharapkan Oleh Masyarakat



Sumber: SDGS Goal 11 "A Guide to Assist National and Local Governments to Monitor and Report on SDG Goal 11+Indicators" dan UN Habitat "A Practical Guide to Designing, Planning, and Executing Citywide Slum Upgrading Programmes" (2014)

Mebutuhkan Perubahan Paradigma Penuntasan Permukiman Kumuh

Twin Track Approach sebagai upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh eksisting dengan upaya untuk mengurangi kemungkinan tumbuhnya permukiman kumuh di masa depan.

The Twin Track Approach	
Upaya Kuratif	Upaya Preventif
Meningkatkan kondisi kehidupan masyarakat yang saat ini tinggal di permukiman kumuh	Menciptakan akses terhadap rumah yang layak terjangkau sebagai upaya mencegah terbentuknya permukiman kumuh di masa depan
Definisi: Upaya meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh eksisting	Definisi: Upaya yang dilakukan untuk menghindari tumbuh dan berkembangnya permukiman kumuh baru
Aspek Kunci: Memastikan adanya pemenuhan terhadap minimum 4 aspek kunci (penanganan rumah, infrastruktur, lokasi, dan keamanan bermukim).	Aspek Kunci: Pemanfaatan berbagai potensi penyediaan lahan perkotaan, Pengembangan industrialisasi perumahan, Peningkatan kualitas pengawasan dan pengelolaan aset terbangun, dan Peningkatan sistem pembiayaan perumahan yang terjangkau, dan perhatian terhadap penanganan tumpang tindih regulasi.
Sistem pendukung yang diperlukan: Kemitraan, Pengembangan Tabungan Komunitas dan Sistem Kredit Pembiayaan Perumahan, Penguatan Kapasitas dan Pelibatan Komunitas, dan Pengembangan Regulasi yang Fleksibel dan ramah bagi MBR	

“Memenuhi kebutuhan saat ini untuk meningkatkan kondisi hidup penghuni permukiman kumuh eksisting sendiri merupakan tugas yang besar. Namun bagaimanapun, upaya tersebut tetap tidak akan memadai tanpa adanya upaya yang sama besar untuk mencegah tumbuhnya permukiman kumuh baru di masa depan *(Payne, 2005)*”

Komponen Program Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu



Keterangan:
* Dapat didanai dari DAK

Fokus penanganan permukiman kumuh ke depan adalah **penanganan yang bisa memenuhi sebanyak mungkin seluruh aspek** tersebut.

Konsep Tuntas Kumuh yang Terpadu

Dalam menangani permukiman kumuh eksisting secara tuntas sekaligus juga mencegah terbentuknya permukiman kumuh baru, diperlukan pemahaman dalam hal “Kota Tanpa Permukiman Kumuh” secara terpadu untuk mencapai 100-0-100.

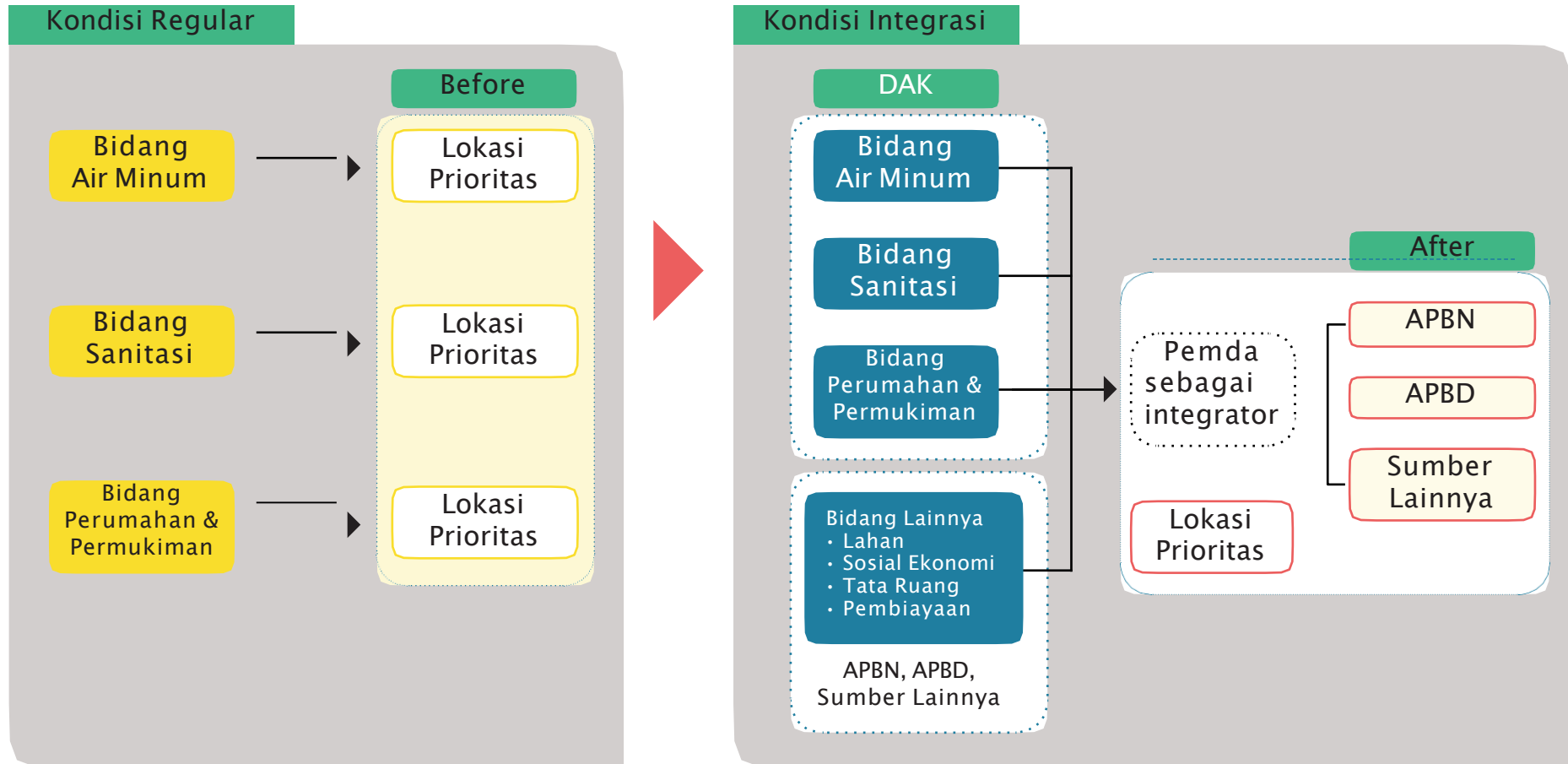
Before	After
Standar ketahanan bangunan tidak layak (atap, lantai, dinding)	Ketahanan bangunan menjadi layak (atap, lantai, dinding) dalam satu hamparan lokasi (100%)
Akses air minum tidak layak/tidak memiliki akses/biaya tinggi	Akses air minum menjadi layak/ menjadi memiliki akses dalam satu hamparan lokasi (100%)
Akses sanitasi/tempat pembuangan air limbah tidak layak/tidak memiliki akses	Akses sanitasi/tempat pembuangan air limbah menjadi layak/ menjadi memiliki akses dalam satu hamparan lokasi (100%)
Belum ada sistem tempat pembuangan sampah rumah tangga	Sudah ada sistem/ <i>business plan</i> tempat pembuangan sampah rumah tangga dalam satu hamparan (100%)
Belum terlayani akses jalan lingkungan/kualitasnya buruk	Sudah terlayani akses jalan lingkungan/kualitasnya menjadi lebih baik (100%)
Belum terlayani akses drainase lingkungan/kualitasnya buruk/ adanya genangan	Sudah terlayani akses drainase lingkungan/kualitasnya menjadi lebih baik/mengatasi masalah utama

Selain itu, ada juga hal-hal yang harus diperhatikan dalam menuntaskan kumuh, yaitu:

1. Mendata aspek pertanahan per penerima manfaat agar menjamin keamanan bermukim.
2. Mengikutsertakan masyarakat dalam setiap prosesnya agar proses pembangunan lancar dan adanya keberlanjutan agar tidak terjadi kumuh kembali.
3. Penanganan kumuh dengan memiliki konteks/tema yang diusung (misalnya: heritage, penanganan banjir, penataan kawasan perkotaan, illegal settlement, penataan pesisir/minapolitan).

Ilustrasi Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu

Salah satu sumber pendanaan yang mengedepankan konsep keterpaduan adalah DAK Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (PPKT) untuk menggenapkan program yang telah dimiliki oleh Pemerintah Daerah



Opsi Penanganan dalam Mencapai Kota Tanpa Permukiman Kumuh yang dapat didanai oleh DAK Tematik PPKT

1. Pembangunan Perumahan Baru

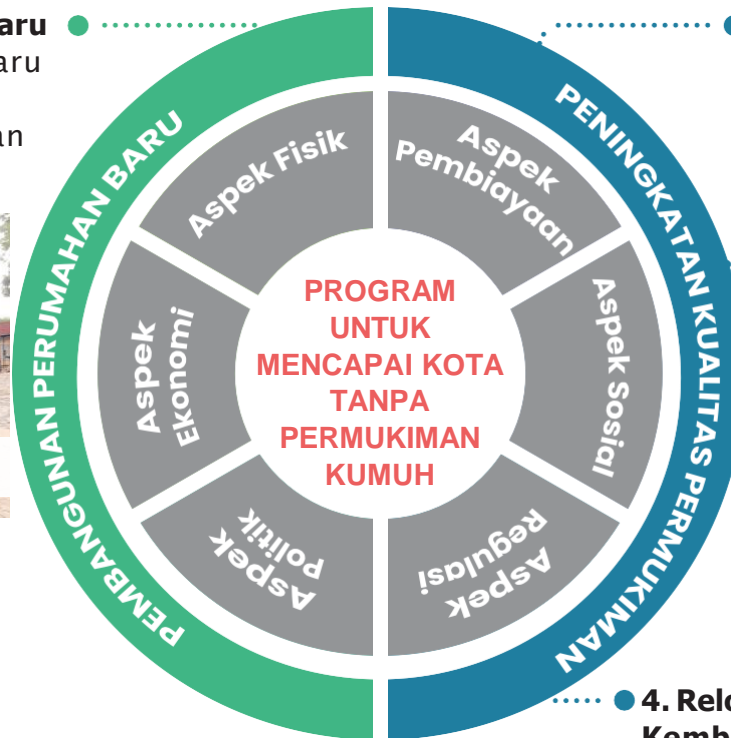
Pembangunan perumahan baru layak dan terjangkau melalui fasilitasi pemerintah dan peran komunitas/masyarakat.



Perumahan Komunitas Weleri Asri
Kab. Kendal

Dimungkinkan untuk:

1. Melakukan lebih dari 1 pola penanganan kumuh dalam satu kawasan; dan
2. Menangani semua kategori kumuh menggunakan berbagai pola penanganan



2. Perbaiki Setempat/ Pemugaran

Memperbaiki lingkungan fisik, sosial, dan ekonomi menjadi permukiman layak huni



In-Situ Upgrading Kotabaru,
South Kalimantan

3. Peremajaan

Perbaiki dan penataan menyeluruh untuk memastikan pemenuhan permukiman layak huni.



Peremajaan Semanggi
Surakarta

4. Relokasi/ Permukiman Kembali

Pemindahan masyarakat dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali/tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana.



Permukiman Kembali-
Kota Langsa

Aspek Pendukung, wajib keberadaannya dalam mendukung program

Pola Penanganan Permukiman Kumuh berdasarkan Kondisi Lapangan: Pemugaran yang Komprehensif

Aspek	Pemugaran
Definisi	Kegiatan yang dilakukan untuk Perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan dan Permukiman menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
Pendekatan	Memperbaiki rumah (ketahanan bangunan, kecukupan luas bangunan) dan infrastruktur permukiman (drainase lingkungan, jalan lingkungan, air minum, sanitasi) yang layak dan terjangkau
Karakteristik Lokasi yang ditangani	<ul style="list-style-type: none"> • Biasanya diaplikasikan pada kasus kawasan kumuh ringan • Tata ruang sesuai untuk permukiman • Lahan legal • Tidak menyebabkan risiko
Keunggulan	<ul style="list-style-type: none"> • Mudah dilakukan • Minim persoalan sosial • Lebih murah karena hanya memperbaiki hal-hal/aspek yang bersifat tidak layak
Visualisasi Penanganan	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila kawasan tersebut masih kurang layak untuk aspek air minum, maka hanya bagian aspek air minumannya saja yang diperbaiki. Begitu pula untuk aspek lainnya (rumah yang perlu menghadap sungai, rumah yang kurang layak, sanitasi kurang layak, dll). Maka dari itu opsi ini lebih berat kepada penataan spasialnya, karena hanya sebagian dari rumah dan infrastrukturnya yang diperbaiki (tetap masih dalam satu hamparan). • Namun, diharapkan pemugaran komprehensif dilakukan secara menyeluruh pada semua sektor, baik untuk penataan rumah dalam satu hamparan maupun untuk melengkapi infrastruktur lainnya.

Skema dan Contoh Pola Penanganan Pemugaran

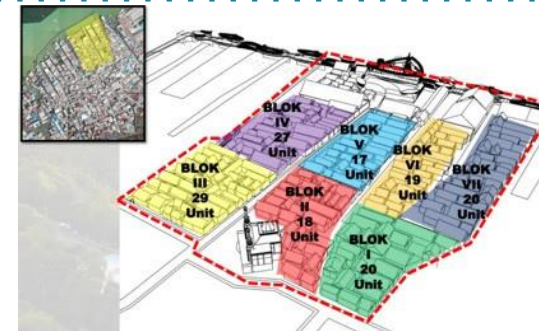
1. Pemugaran

Studi kasus: Penataan Permukiman Kumuh Suku Laut Bajo di Kabupaten Kotabaru Kalsel

Kondisi Sebelum dilakukan Penataan Permukiman Kumuh



Gambar rancangan setelah dilakukan Penataan Permukiman Kumuh



Kondisi Setelah dilakukan Penataan Permukiman Kumuh



Pola Penanganan Permukiman Kumuh berdasarkan Kondisi Lapangan: Peremajaan

Aspek	Peremajaan
Definisi	Kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
Pendekatan	<ul style="list-style-type: none"> • Dilaksanakan dengan membangun kembali hunian di lokasi yang sama, sehingga penerima manfaat perlu ada hunian sementara. • Pelibatan masyarakat dalam setiap tahapan.
Karakteristik Lokasi yang ditangani	<ul style="list-style-type: none"> • Biasanya diaplikasikan pada kasus kawasan kumuh sedang dan berat • Tata ruang sesuai dengan permukiman • Status tanah bisa ilegal dan legal • Tekanan pembangunan tinggi
Keunggulan	<ul style="list-style-type: none"> • Menangani kumuh dari 0 (perombakan dan pembuatan fondasi) sehingga dapat merencanakan desain dari awal. • Terdapat perubahan penataan letak sehingga lebih tertata dan terlihat perubahannya. • Bisa ada pemanfaatan lahan untuk kepentingan publik karena adanya efisiensi penggunaan tanah.
Visualisasi Penanganan	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila kawasan tersebut memiliki tingkat kumuh yang sedang/berat atau memiliki masalah kekumuhan yang perlu perombakan, maka opsi ini menjadi lebih tepat. • Rumah dirobohkan terlebih dahulu, sehingga masyarakat yang menempati perlu hunian sewa sementara. Pemda dapat memberikan dalam bentuk hunian sewa/uang sewa. • Rumah dibangun kembali sesuai dengan standar yang berlaku.

Skema dan Contoh Pola Penanganan Peremajaan

2. Peremajaan

Studi kasus: Penataan Permukiman Kumuh Semanggi Surakarta

Kondisi Sebelum dilakukan Penataan Permukiman Kumuh



Proses dan Setelah Pembangunan Peremajaan Permukiman Kumuh



Pola Penanganan Permukiman Kumuh berdasarkan Kondisi Lapangan: Relokasi yang Komprehensif

Aspek	Relokasi
Definisi	Kegiatan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi Perumahan Kumuh atau Permukiman Kumuh yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/ atau rawan bencana
Pendekatan	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi baru menjadi permukiman baru bagi warga dengan status lahan yang lebih baik dan aman • Lokasi lama digunakan sesuai dengan fungsinya dan kepentingan peruntukannya bagi masyarakat umum • Perlu memastikan opsi ini merupakan yang terbaik, mengingat bahwa opsi ini paling sulit dilakukan dan membutuhkan beberapa kajian
Karakteristik	<ul style="list-style-type: none"> • Biasanya diaplikasikan pada kasus kawasan kumuh berat, sedang, ringan • Tata ruang lokasi awal biasanya tidak sesuai dengan permukiman • Lahan ilegal • Tekanan pembangunan tinggi
Visualisasi Penanganan	<ul style="list-style-type: none"> • Pemindahan hunian masyarakat dari lokasi yang memiliki status tata ruang yang ilegal/tidak sesuai tata ruang /mengakibatkan bencana/ bahaya sehingga menciptakan kumuh. • Lokasi tersebut perlu ada kajian khusus dan perencanaan yang matang dengan memindahkan huniannya ke lokasi yang aman sesuai dengan tata ruang serta memenuhi penghidupannya (pendidikan, kesehatan, pekerjaan). • Apabila lokasi tersebut dapat dihuni namun tidak sesuai dengan peruntukannya, perlu mendiskusikan dengan Kantor Pertanahan setempat jika dapat disesuaikan melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).

Skema dan Contoh Pola Penanganan Relokasi

3. Relokasi

Studi kasus: Pembangunan Permukiman Baru Langsa

Kondisi Sebelum Penanganan

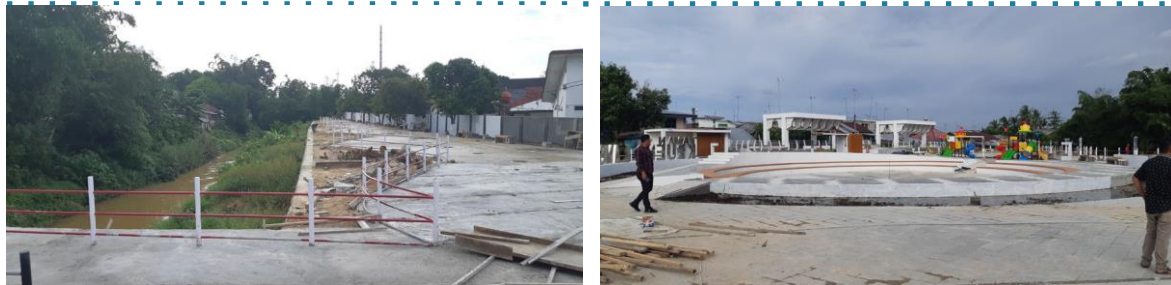


Permukiman Kumuh Ilegal Bantaran Krueng Langsa (Lama)



Lahan Relokasi (Baru)

Proses Pembangunan Lokasi Lama



Proses Pembangunan Lokasi Baru



Pola Penanganan Permukiman Kumuh berdasarkan Kondisi Lapangan: Pembangunan Perumahan Baru

Aspek	Pembangunan Perumahan Baru
Definisi	Pembangunan perumahan baru dalam rangka mencegah permukiman kumuh atau menangani <i>backlog</i> (berpengaruh pada luas hunian per kapita)
Pendekatan	<ul style="list-style-type: none"> • Diperuntukan untuk masyarakat yang sama sekali tidak mampu mencicil atau membangun rumah secara swadaya • Diperuntukan untuk masyarakat yang belum memiliki rumah/<i>backlog</i>
Karakteristik	<ul style="list-style-type: none"> • Kumuh berat, sedang, dan ringan • Status tanah legal/ilegal • Tata ruang sesuai permukiman pada lokasi baru • <i>Overcrowded Housing/Extended Family</i> di permukiman kumuh • Lahan dapat berasal dari milik masyarakat yang dibeli/dihibahkan • Lahan dapat berasal dari milik pemerintah yang dilepaskan kepemilikannya kepada masyarakat
Keunggulan	<ul style="list-style-type: none"> • Menjunjung tinggi keterlibatan masyarakat dalam hal pembiayaan/kontribusi • Menambah stok rumah baru dan mengurangi backlog.
Visualisasi Penanganan	<ul style="list-style-type: none"> • Pendataan untuk: <ol style="list-style-type: none"> a) hunian yang ditempati lebih dari 1 rumah tangga; atau b) rumah tangga miskin dan rentan yang belum memiliki rumah dalam hal mencegah tumbuhnya kumuh baru. • Pembangunan baru rumah disediakan/difasilitasi oleh Pemerintah Daerah dan kontribusi dari masyarakat (mencicil tanah/menabung untuk membangun rumah).

Skema dan Contoh Pola Penanganan: Pembangunan Perumahan Baru

4. Pembangunan Perumahan Baru

Studi kasus: Pembangunan Permukiman Baru Kendal

Kondisi Sebelum Penanganan



Kondisi permukiman kumuh, dengan rumah dihuni lebih dari 1KK (*extended family*)



Kondisi calon lahan untuk tempat pembangunan permukiman baru yang menampung *extended family*

Ilustrasi Rencana Pembangunan Perumahan

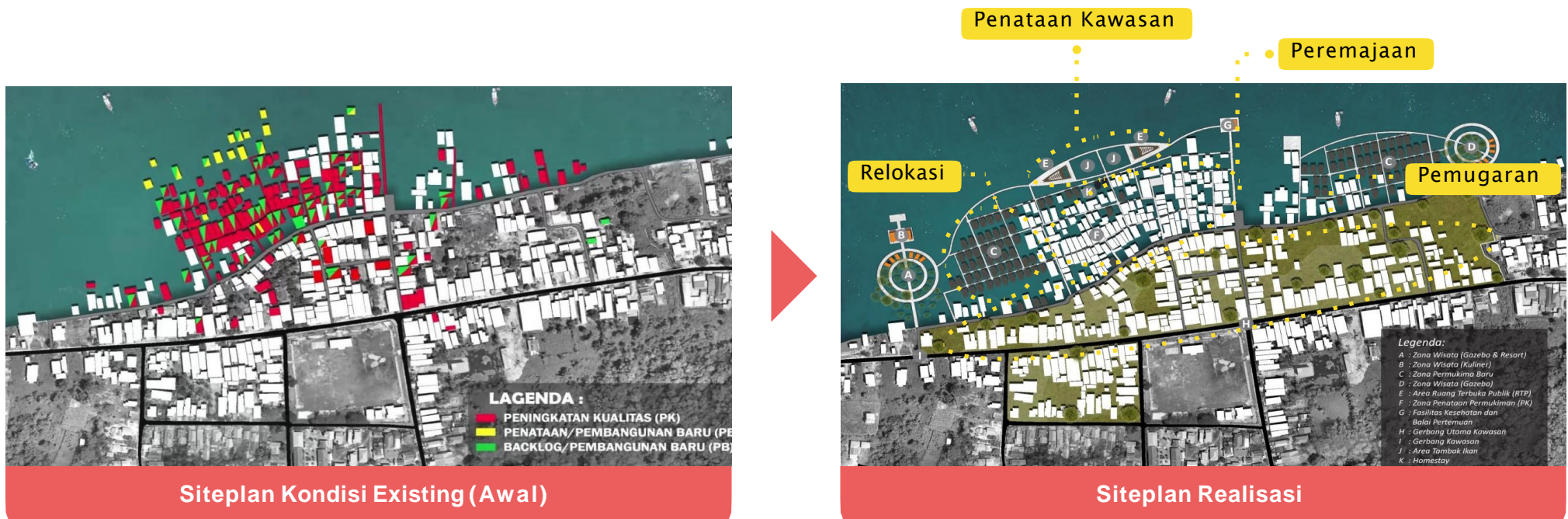


Proses Pembangunan Perumahan Peremajaan Permukiman Kumuh



Ilustrasi Kombinasi Pola Penanganan Contoh: Kab. Kolaka

Pola penanganan yang dipilih oleh pemerintah daerah memungkinkan untuk memilih kombinasi antara pemugaran, peremajaan dan relokasi sesuai dengan kondisi lapangan untuk menuntaskan kumuh.



Sumber: Paparan Ekspose Kab. Kolaka (2022)

Persiapan yang Harus Dilakukan Pemerintah Daerah

No	Yang harus dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah	Output	Pemugaran	Peremajaan	Relokasi	Pem. Baru
1	Menyusun perencanaan dan program/ kegiatan yang didukung dengan data dan informasi sektoral yang spasial dan akurat, termasuk penyusunan kajian urgensi pelaksanaan penanganan permukiman kumuh. Sebisa mungkin perencanaan melibatkan masyarakat.	Data kondisi kumuh, kepadatan, biaya, kepemilikan lahan, data sosial-ekonomi, dokumen perencanaan.				
2	Membuat kesepakatan dan kemitraan antara pemerintah daerah dan masyarakat untuk menangani kumuh.	Berita acara kesepakatan sebagai bentuk persetujuan masyarakat (per data BNBA).				
3	Memfasilitasi kolaborasi berbagai pihak yang terlibat dalam setiap tahapan, termasuk menyediakan pendamping	Pihak-pihak yang terlibat setuju untuk memberikan dukungan konkret.				
4	Menyediakan pendanaan dan pembiayaan perbaikan dan/atau pembangunan perumahan dan ketersediaan infrastruktur yang terjangkau dan berkelanjutan.	Tersedia dana stimulus untuk perbaikan rumah serta infrastruktur permukiman, juga bantuan pembiayaan untuk mendorong keswadayaan.				
5	Menyediakan Fasilitas pembiayaan mikro perumahan dan lembaga penjaminnya.	Produk pembiayaan terjangkau bagi masyarakat untuk digunakan memperbaiki penghidupan ke depannya.				
6	Memfasilitasi/menyediakan Teknologi konstruksi untuk pembangunan rumah.	Desain rumah dan pembangunan yang menggunakan teknologi efektif dan efisien.				
7	Menyepakati protokol hidup bersama pasca penanganan dan rencana pengelolaan kedepan.	Partisipasi masyarakat dalam pemeliharaan jangka panjang dan aturan hidup Bersama.				
8	Menjamin kejelasan hak atas tanah dan bangunan (berpeluang untuk konsolidasi tanah), peningkatan daya tampung (density), vertikalisasi, memiliki nilai tambah/manfaat publik.	Proses sertifikasi pertanahan agar menjadi milik masyarakat, desain siteplan/masterplan yang efektif dan efisien secara spasial serta pemanfaatan lahan untuk kepentingan publik.				
9	Menyediakan hunian transit sebagai tempat tinggal sementara .	Keputusan skema uang sewa sementara dan/atau penyediaan hunian transitnya.				
10	Memilih lokasi baru dan menyediakan lahan yang harus menawarkan penghidupan yang lebih baik	Laporan pemilihan lokasi baru berdasarkan kajian/keputusan Bersama dengan memperhatikan kualitas lahan dan kestrategisan lokasi.				



02

Alokasi Anggaran Khusus Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (PPKT)

Definisi, Komponen penting hingga kunci keberhasilan

Tujuan Pelaksanaan Kegiatan Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (PPKT)



Pemerintah Daerah membangun keterpaduan program penanganan kumuh skala kota secara kolaboratif dengan stakeholder terkait, baik lintas sektor maupun lintas institusi.



Menjadikan pemerintah daerah sebagai integrator program yang multi sektor dan multi aktor melalui pendampingan peningkatan kapasitas pemerintah daerah.



Meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh melalui penyediaan perumahan dan kawasan permukiman layak huni.







Mendukung program daerah untuk mencapai prioritas nasional.



Menyelesaikan penanganan permukiman kumuh yang terparah dan tersulit.

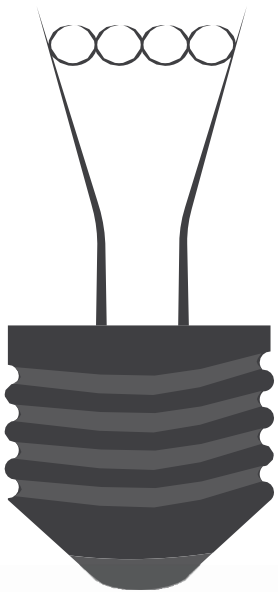
Kerangka Kerja Logis dalam Lingkup PPKT

OUTCOME	→ Meningkatnya RLH Kab. XXX yang semula 60% menjadi 80% → Berkurangnya luas kumuh Kab. XXX, yang semula 25 Ha menjadi 10 Ha				→ Kenaikan akses RLH → Jumlah luasan kumuh (Hektar) yang berhasil ditangani → Unit terbangun yang dikonstruksi sesuai spesifikasi/standar/aturan berlaku yang termanfaatkan – dalam satu delineasi yang diusulkan untuk diintervensi → Unit terbangun yang dikonstruksi sesuai spesifikasi/standar/aturan berlaku → Sumber pendanaan dan/atau pembiayaan yang dilaksanakan oleh Lembaga berwenang.	
OUTPUT	Terhuninya 160 unit rumah yang terbangun sesuai spek → Terlayannya fasilitas jalan/PSU untuk 160 unit rumah/rumah tangga → Termanfaatkannya 160 SR air minum → dll	→ Termanfaatkannya jaringan listrik yang disambungkan ke rumah-rumah	→ 70 PK unit rumah → 80 PB unit rumah → 1500 meter PSU & Drainase → 120 SR Air Minum → 120 SR IPAL → 1 unit TPS3R	→ Pertanahan: Sertifikat SHM untuk 160 KK → Tambahan Unit Rumah → Pendekatan/ Sosialisasi ke Masyarakat		→ SR jaringan listrik → Hibah Cat Rumah → Hibah Air minum
INPUT	 Rp. 14.000.000.0000	 Rp. 100.000.0000	 Rp. 100.000.0000	 Rp. 100.000.0000		
DAK	APBD	APBN	DANA LAINNYA	DEFINISI		

Prinsip Pelaksanaan Kegiatan Tematik PPKT



Syarat yang Harus Dipenuhi Sebelum Mengusulkan Tematik PPKT



MEMPUNYAI PROGRAM

Pemda memiliki program penanganan kumuh yang sudah tertuang dalam dokumen perencanaan, dilakukan bertahap setiap tahunnya seperti perencanaan, pendataan, proses pertanahan, namun hanya aspek pendanaan saja yang diperlukan untuk menyelesaikan program yang sudah berjalan, bukan daerah yang “baru” merencanakan program menangani kawasan kumuh tertentu ketika ingin mendapatkan DAK.

MEMPUNYAI LAHAN *CLEAN AND CLEAR*

Pemda harus sudah mengidentifikasi status lahan dan status tata ruang di lokasi yang akan ditangani, termasuk juga strategi dalam memberikan keamanan bermukim untuk penerima manfaat.

MELIBATKAN MASYARAKAT

Pemda diharapkan untuk mengikutsertakan masyarakat sebagai penerima manfaat untuk terlibat dalam setiap prosesnya. Hal ini akan tumbuh rasa kepemilikan bersama dan meminimalisir konflik sosial.

Prinsip Pelaksanaan Kegiatan Tematik PPKT

Perencanaan
Penanganan
Permukiman Kumuh
yang Komprehensif dan
Partisipatif

01

Kriteria Umum:

1. Memiliki program penanganan kumuh skala makro/kota
2. Lokasi permukiman termasuk dalam SK Kumuh dimana perumahannya mengelompok dalam satu hamparan
3. Adanya pendataan lokasi prioritas dan masyarakat
4. Memiliki tema besar penanganan kumuh secara keseluruhan. Misal: Kawasan minapolitan, penataan kota, dll

Organisasi Perangkat
Daerah (OPD) yang
Menangani Perumahan
dan Permukiman
Kumuh

02

Kriteria Umum:

1. Adanya komunikasi antara dinas yang terlibat dalam penanganan kumuh melalui DAK Tematik PPKT (Bappeda, Dinas lingkup bidang Perkim, Dinas lingkup bidang Pekerjaan Umum, Dinas lingkup bidang Lingkungan Hidup, dan Dinas lingkup bidang pertanahan).

Kelompok Kerja dan
Tim Teknis

03

Kriteria Umum:

1. Menyusun Tim Pemda yang dapat berupa: Sekretaris Daerah, Bappeda, OPD PKP, OPD PU, OPD LH
2. Menyusun Tim Pendamping yang dapat berupa : Manajer Kota, TA. Teknis (UP, Arsitek, Teknik), Pendamping lapangan

Program/Kegiatan
Penanganan
Permukiman Kumuh
yang Terpadu

04

Kriteria Umum:

1. Adanya kegiatan eksisting yang telah disusun di lokasi penanganan
2. Mengusulkan rumah termasuk PSU dan drainase, air minum dan sanitasi (air limbah dan TPS3R) dalam satu hamparan. Apabila air minum/sanitasi/aspek lainnya sudah ditangani, maka tidak perlu mengusulkan aspek tsb.
3. Menuntaskan kumuh dengan disertakan simulasinya. Artinya, seluruh penerima manfaat harus terlayani dan menerapkan 100-0-100 (tuntas kumuh/nol kumuh)
4. Sudah melaksanakan pendekatan dengan masyarakat melalui diskusi
5. Sudah melaksanakan koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan mengetahui status tanahnya

Anggaran dan Sumber
Pembiayaan

05

Kriteria Umum:

1. Adanya pemetaan dari berbagai macam komponen dalam penanganan kumuh beserta sumber pembiayaannya.

Do's and Don't's Pelaksanaan Tematik PPKT



Do's



Don't's

	kerangka besar Program Penanganan Permukiman Kumuh terpadu dan komprehensif yang tertuang dalam dokumen perencanaan Pemerintah Daerah dan sudah dilakukan beberapa proses persiapan.		Membuat proposal program penanganan kumuh tanpa perencanaan yang matang hanya demi mendapat pendanaan DAK Tematik PPKT.
	Memetakan dan melibatkan mitra dan pemangku kepentingan terkait dengan pembagian peran dan koordinasi antar Lembaga yang jelas.		Mengesampingkan pentingnya kontribusi yang diberikan komunitas.
	Menentukan leading sector (pihak) yang menangani di lapangan baik tahap perencanaan maupun pelaksanaan.		Melaksanakan penanganan kumuh yang tak berdasar kajian/urgensi untuk perkotaan.
	Mendukung inisiatif yang lahir dari penduduk di pemukiman kumuh sebagai kekuatan dari sebuah komunitas melalui pendampingan yang memadai.		Menggunakan standar pembangunan yang tidak sesuai dan tidak dapat diberlakukan pada masyarakat berpenghasilan rendah, miskin dan rentan.
	Memastikan jaminan kepemilikan dan hak bertempat tinggal secara jelas, terutama bagi masyarakat yang menempati lahan secara ilegal sebelumnya.		Hanya bergantung pada subsidi pemerintah atau pada biaya dari penghuni permukiman kumuh. Harus ada sharing dana dari Pemerintah Daerah atau sumber pendanaan/ pembiayaan lainnya.
	Memadukan program DAK Tematik PPKT dengan konteks/tema besar sesuai dengan karakteristik lokal (missal: penciptaan lapangan pekerjaan dan pengembangan ekonomi lokal) untuk keberlanjutan livelihood masyarakat penerima manfaat yang kurang berdaya/miskin dan rentan.		Mempertimbangkan perbaikan permukiman kumuh hanya dari satu aspek saja (sosial/ekonomi/fisik).
	Melibatkan masyarakat untuk turut berperan dalam berbagai tahapan baik dari perencanaan, pelaksanaan maupun pasca pelaksanaan.		Melaksanakan DAK Integrasi tanpa koordinasi antar institusi/ OPD.
	Membuat aturan hidup bersama di lingkungan baru atau yang telah diperbaiki		Acuh terhadap regulasi yang berlaku
	Menyediakan anggaran yang efektif dan efisien untuk hunian penduduk miskin dan rentan serta mengembangkan potensi pembiayaan lainnya.		Tidak memperbaharui dan menggunakan basis data, apalagi sampai memanipulasi.
	Memposisikan Pemda sebagai pemilik, nakhoda dan integrator program penanganan kumuh yang terpadu.		Mengusulkan lokasi yang scattered/jarak antar rumahnya jauh.
	Mempunyai basis data/pendataan yang selalu diperbaharui dengan sistem yang mumpuni.		Menangani rumah yang sudah mendapatkan bantuan rumah layak huni.
			Mengusulkan penerima manfaatnya memiliki hunian layak dan tidak miskin

Ilustrasi Siklus Program DAK Tematik PPKT

Goals: Menyiapkan pemerintah daerah untuk menyusun program penanganan kumuh terpadu sekaligus menjadi integrator



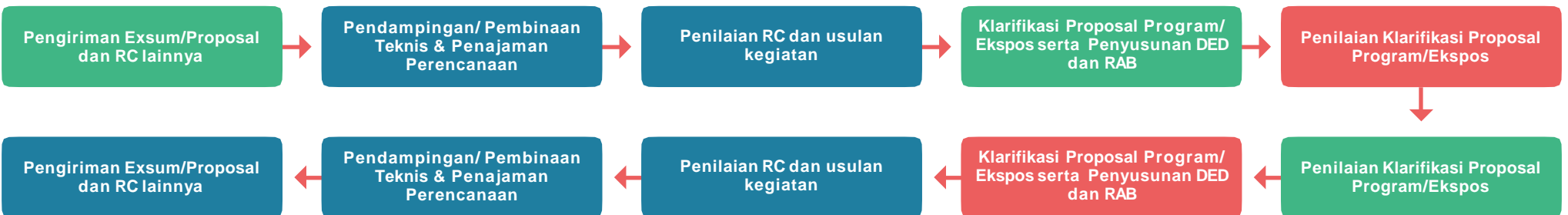
Seluruh proses tersebut telah dipilotkan dalam DAK Integrasi Tahun 2021-2022 dan perencanaan Tahun 2023

Tahapan dan Linimasa Tematik PPKT

T-2 – Persiapan



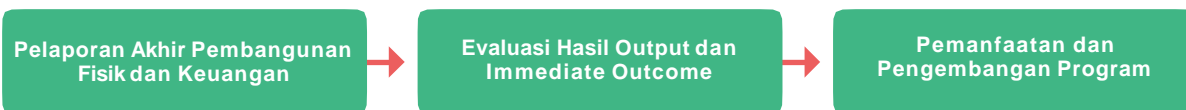
T-1 – Perencanaan



T-0 – Pelaksanaan



T+1 – Monitoring dan Evaluasi



Ilustrasi Siklus Program Tematik PPKT



PARTISIPASI MASYARAKAT

- Masyarakat **sebagai pelaku** bukan hanya sebagai penerima manfaat, sehingga mereka mendukung dan terlibat penuh dalam pelaksanaan program.
- Masyarakat **berpartisipasi** sebagai kolaborator dari mulai urun rembuk desain hingga menjadi tenaga kerja sukarela dan turut memantau progres.
- Terbentuknya **Kelompok Kerja Masyarakat (Pokja)/ Komunitas** untuk pengelolaan.



PENDAMPINGAN

- Terlibatnya fasilitator untuk **mendampingi masyarakat secara intensif** dalam proses penataan, **penengah** antara masyarakat dan Pemerintah serta **memantau** progres.
- Pendampingan dan fasilitasi dilakukan secara kontinyu oleh Pemda Kab/Kota.



LAHAN

- **Membangun tanpa menggosur.**
- Pemda berkomitmen dan **memperjuangkan pelepasan aset** hingga sertifikasi
- **Mengkonsolidasi lahan** dan menyediakan ruang publik sebagai multiple objective.



KELEMBAGAAN

- Adanya **komitmen dari Kepala Daerah.**
- Terdapat **koordinator** dalam perencanaan dan pelaksanaan program penanganan kumuh.
- Terlibat aktifnya **fasilitator dan masyarakat.**
- Terdapat **kolaborasi dan koordinasi** yang baik antar pihak.



PROGRAM TERPADU

- DAK Integrasi dilaksanakan sebagai **bentuk dukungan** terhadap visi dan program penanganan kumuh terpadu Daerah.
- **Kolaborasi pendanaan** (APBD, APBN, CSR) di satu lokasi yang sama sehingga hasil programnya berdampak besar dan terlihat secara spasial



03

Kelembagaan

Keterkaitan peran antar pemangku kepentingan

Stakeholders dalam Tematik PPKT

Koordinasi Pusat



KEMENTERIAN PPN/ BAPPENAS

- Direktorat Pembangunan Daerah
- Direktorat Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Direktorat Alokasi Pendanaan dan Pembangunan



KEMENTERIAN PUPR

- Pusat Fasilitas Infrastruktur Daerah
- Direktorat Rumah Swadaya
- Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman
- Direktorat Air Minum
- Direktorat Sanitasi
- Direktorat Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan



KEMENTERIAN KEUANGAN

- Direktorat Dana Transfer Khusus



KEMENTERIAN DALAM NEGERI

- Direktorat Sinkronisasi Urusan Pemerintahan Daerah II



KEMENTERIAN ATR/ BPN

- Direktorat Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan
- Kantor Wilayah BPN Provinsi Setempat
- Kantor Pertanahan Kab/ Kota Setempat

Koordinasi Daerah



KEMENTERIAN PUPR

- BPPW DJCK PUPR
- Balai P2P Ditjen Perumahan PUPR
- BBWS Ditjen SDA PUPR



PEMERINTAH DAERAH

- Pemerintah Provinsi
- Bappeda
- Dinas Cipta Karya Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Dinas PUTR
- Dinas LH
- Inspektorat
- Pemerintah Desa
- Kelurahan

Matriks Peran Lembaga Dalam Proses Pelaksanaan Tematik PPKT

	Persiapan	Perencanaan	Pelaksanaan	Monitoring dan Evaluasi
Bappeda	Merumuskan konsep pelaksanaan PPKT	<ul style="list-style-type: none"> • Penilaian persyaratan dan seleksi teknis • Pengawasan terhadap perencanaan & pelaksanaan PPKT • Sinkronisasi program PPKT dengan Program Lain 		Evaluasi terhadap perencanaan dan pelaksanaan PPKT
Dinas Cipta Karya Perumahan dan Kawasan Permukiman	Merumuskan konsep pelaksanaan DAK Integrasi & Sosialisasi kepada tim pelaksana teknis	<ul style="list-style-type: none"> • Penilaian persyaratan dan seleksi teknis • Pendampingan terhadap direktorat teknis terkait pelaksanaan PPKT 		Evaluasi pelaksanaan PPKT (kegiatan dan anggaran)
	<ul style="list-style-type: none"> • Merumuskan konsep pelaksanaan PPKT • Penetapan <i>Readiness Criteria</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan konsep penanganan permukiman kumuh terintegrasi • Sinkronisasi program PPKT dengan program lain • Penilaian persyaratan dan seleksi teknis 		Evaluasi pelaksanaan PPKT (kegiatan dan anggaran)
Kementerian ATR/BPN	Memfasilitasi informasi status tanah serta program sertipikasi	Fasilitasi program sertipikasi tanah	Monitoring penerbitan sertipikasi tanah	
BPPKAD	<ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan regulasi terkait proses penganggaran • Evaluasi Kinerja Penyerapan penanganan kumuh tahun sebelumnya 	Verifikasi usulan anggaran pelaksanaan kegiatan DAK Integrasi	Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan anggaran DAK integrasi	
Balai Pelaksana/UPT	Koordinasi dengan Pemda dan Unit Pengampu (Ditjen)	Pendampingan terhadap Pemda dalam penyusunan rencana pelaksanaan DAK	Pengawasan terhadap masyarakat dalam pelaksanaan DAK integrasi	Evaluasi pelaksanaan kegiatan penanganan permukiman kumuh
Bappeda Prov	Pendampingan terhadap Bappeda Kab/Kota dan Dinas Kab/Kota terkait	Verifikasi usulan DAK Integrasi yang diajukan Bappeda/Dinas Kab/Kota	Pengawasan terhadap masyarakat dalam pelaksanaan DAK integrasi	Evaluasi pelaksanaan kegiatan penanganan permukiman kumuh
Bappeda Kab/Kota	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikasi Kawasan yang berpotensi melaksanakan kegiatan DAK Integrasi • Penyesuaian RTRW/RDTR dan aturan terkait tata ruang lainnya 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyiapan lahan, <i>readiness criteria</i> • Penerbitan insentif perizinan • Sosialisasi kepada masyarakat • Perencanaan Teknis (koordinasi dengan Ditjen teknis) 	Pengawasan terhadap masyarakat dalam pelaksanaan DAK integrasi	Evaluasi pelaksanaan kegiatan penanganan permukiman kumuh

Matriks Peran Lembaga Dalam Proses Pelaksanaan DAK Tematik PPKT

	Persiapan	▶▶ Perencanaan	▶▶ Pelaksanaan	▶▶ Keberlanjutan
Pokja/ Komunitas Tingkat Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> Merumuskan konsep pelaksanaan DAK Integrasi Merencanakan desain penanganan kumuh baik untuk pertanahan, masyarakat, sumber biaya dan kolaborasi. 	Mendiskusikan perencanaan penataan rumah dengan masyarakat dan fasilitator (termasuk desain, aturan hidup bersama)	Mengkoordinir dan mengelola penduduk untuk swadaya dalam pembangunan (tenaga kerja, menyiapkan makanan)	Mengkoordinir dan mengelola penduduk untuk swadaya dalam pembangunan (tenaga kerja, menyiapkan makanan)
Dinas PRKPKK	<ul style="list-style-type: none"> Membantu Pemerintah Daerah untuk menyusun konsep dan dokumen perencanaan penanganan kumuh. Menghubungkan/mengadvokasi masyarakat penerima manfaat. 	Membantu Pemerintah Daerah untuk menyiapkan hal-hal teknis penanganan kumuh.	<ul style="list-style-type: none"> Memonitoring proses pembangunan. Memimpin proses pembangunan di lapangan. Melaksanakan pelaporan berkala. 	Memberikan fasilitasi kepada masyarakat terkait dengan hidup keberlanjutannya.

PERAN TAMBAHAN YANG DIINSIASI OLEH PEMERINTAH DAERAH:

PERGURUAN TINGGI	MANAJEMEN KONSTRUKSI	PMU (SEBAGAI PIHAK KETIGA)	CSR	NGO	PEMERINTAH DESA
Membantu proses kajian dan perencanaan (Kendal).	Mengkomandokan berbagai stakeholder di lapangan (Tual).	Sebagai rekomendasi untuk DAK Integrasi kedepannya dalam membantu Pemerintah Pusat.	Kolaboratif dalam melengkapi kebutuhan perumahan DAK Integrasi, misalnya dengan penyediaan cat (Solo, Tual).	Membantu keterlibatan/ pendampingan masyarakat/proses perencanaan dan pelaksanaan (Arkom, RUJAK)	Membantu proses pendekatan dengan masyarakat terkait program penanganan kumuh (Gresik)



04

Pembelajaran dari Sebagian Daerah Penerima DAK Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu/DAK Integrasi

Daerah–daerah yang dapat dijadikan pembelajaran dalam kegiatan DAK Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu yang telah berjalan

Before-After Semanggi (Sekarang HP0001 Mojo), Kota Surakarta

Before



Kondisi HP0001,
Semanggi Sebelum Peremajaan

Ongoing



Tampak Atas Kawasan HP0001,
Mojo, Semanggi



Pembangunan Rumah dengan
Teknologi Ruspip



Pembangunan Rumah
dengan Teknologi
Ruspip

After



HP0001, Semanggi Setelah
Peremajaan

Peremajaan Permukiman di Kawasan Semanggi, Kota Surakarta

Program penanganan kumuh melalui DAK Integrasi dengan **pola peremajaan** yang memiliki **konsep konsolidasi tanah** dengan **melibatkan masyarakat setempat** untuk bersama-sama menciptakan hunian yang layak.

Luas area	5,5 Hektar ditempati oleh 253 rumah tangga dengan luas kavling masing-masing 36m ² . Sisa lahan digunakan untuk Markas Brimob, SMA, dan PSU.
Skema Program dan Sumber Pendanaan	<p>Penataan dengan Pola Peremajaan melalui Konsolidasi Tanah dengan total 253 Unit melibatkan masyarakat dari tahap perencanaannya. Warga Semanggi dengan KTP Surakarta diberikan Hunian Sementara dan Non KTP Surakarta diberikan biaya transportasi untuk kembali ke lokasi asalnya melalui APBD.</p> <p>Perumahan dilengkapi dengan jalan lingkungan sepanjang 1.783meter dan drainase sepanjang 2.250 meter, 1unit IPAL, penambahan pipa dan SR air limbah, dan layanan air minum perpipaan.</p> <p>Tanah: semula milik Pemda, kemudian dilepaskan menjadi tanah bebas (Hak Pakai) yang diproses sertifikasinya menjadi hak milik masyarakat</p> <p>Rumah, air minum, sanitasi, PSU dan drainase: DAK Integrasi Tahun 2021</p> <p>Pendampingan dan Pemberdayaan: Pemerintah Kab/Kota, KOTAKU dan Akademisi.</p> <p>Pengecatan: CSR</p> <p>Teknologi: Ruspin</p>
Target Sasaran	Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah di permukiman kumuh di Mojo, Kawasan Semanggi
Total Anggaran DAK Integrasi	Rp22.038.315.000,- (TA 2021)
Jumlah Terbangun	253 unit rumah (tahun 2021), dan 250 unit (tahun 2022)

Before-After Semanggi (Sekarang HP0001 Mojo), Kota Surakarta



CATATAN

- Sebelum adanya DAK Integrasi, Kawasan Semanggi direncanakan untuk penataan Kawasan kumuh.
- Masyarakat sudah teradvokasi informasi terkait penataan kawasan.
- Saat itu, belum teranggarkannya penataan kawasan ini.
- DAK Integrasi sebagai pelengkap dan pendukung.

Kunci Sukses Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu Kota Surakarta



PARTISIPASI MASYARAKAT

- Berawal dari **kebutuhan** masyarakat setempat.
- Masyarakat **berpartisipasi dalam mendesain kawasan**, mengkoordinir kelengkapan dokumen untuk pendaftaran pertanahan, hingga bekerja sebagai tenaga kerja sukarela dan memantau progres di lapangan.
- Terbentuknya **Kelompok Kerja Masyarakat** (Pokja) untuk pengelolaan.



PENDAMPINGAN

- Terlibatnya fasilitator untuk **mendampingi masyarakat** dalam proses penataan, menjadi **penengah** antara masyarakat dan Pemerintah serta **memantau** progres.
- Fasilitator membantu **menyusun dokumen perencanaan** (LARAP) selama 2 tahun sampai 2019.



LAHAN

- **Membangun tanpa mengurus.**
- Pemda **memperjuangkan pelepasan aset Pemkot** melalui Rapat Paripurna dengan DPRD dan mengundang ahli Pertanahan UGM dan UNS untuk membantu mencari justifikasi.
- **Mengkonsolidasi lahan** dan membaginya untuk ruang publik lainnya (Brimob, SMA, kantor pemerintahan setempat) sebagai *multiple objective*.



KOMITMEN DAN KOLABORASI

- Adanya **komitmen dari Para Walikota.**
- **Pemda mengkoordinasi** perencanaan dan pelaksanaan penanganan kumuh.
- Terlibat aktifnya **fasilitator dan masyarakat.**
- Dukungan Arkom **Yogya** dalam merancang dan **Perguruan Tinggi** dalam kajian pertanahan (UGM dan UNS)



PROGRAM TERPADU

- DAK Integrasi dilaksanakan sebagai **bentuk dukungan** terhadap visi Pemkot.
- **Kolaborasi pendanaan** (APBD) di satu lokasi yang sama terhadap infrastruktur dasar layak sesuai dengan standar secara terpadu.

Tantangan DAK Integrasi Kota Surakarta

TIMELINE PELAKSANAAN DAN PEKERJAAN ANTAR SEKTOR

- Meskipun “terintegrasi” namun pelaksanaan tetap dilakukan per sektor dengan *timeline*, jenis kontrak (swakelola/ Kontraktual), dan protokol masing-masing sektor berbeda.
- Dibutuhkan koordinator teknis lintas sektor/ super-mandor dengan manajemen proyek yang baik.

KOLABORASI DAN KELEMBAGAAN

- Mekanisme koordinasi antar pendamping berbeda (antara Fasilitator Teknik Lapangan yang disewa Pemda dan Fasilitator KOTAKU).
- Belum ada pembagian peran yang jelas pada saat pelaksanaan dan monev.

KEBERLANJUTAN PERMUKIMAN

- Belum ada langkah konkrit keberlanjutan program dan pemberdayaan masyarakat.
- Belum terujinya aturan hidup bersama di lingkungan perumahan dan permukiman baru, akankah efektif untuk mencegah kekumuhan kembali?

ADMINISTRASI PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN

- Proses administrasi perencanaan memerlukan waktu lama, ditambah ketentuan pemerintah pusat yang berubah-ubah.
- Waktu pelaksanaan yang sempit (kurang dari 1 tahun jika dikurangi dengan waktu persiapan administrasi).
- Manajemen operasional untuk tahap pencairan – bagaimana pekerjaan fisik dan administratif berjalan beriringan.

Before-after Weleri Asri, Kabupaten Kendal

Before



Gambaran Desa Penyangkringan



Kondisi calon lahan Weleri Asri

Ongoing



Pembangunan Kawasan Weleri Asri

After



Kawasan Weleri Asri Setelah Pembangunan

Perumahan Komunitas Weleri Asri Kabupaten Kendal

Program kolaborasi masyarakat dengan pemerintah kab/kota, pemerintah pusat, dan akademisi untuk pembangunan perumahan layak huni bagi MBR (Metode ABCG).

Luas area	1,8 Hektar akan ditempati oleh 170 rumah tangga dengan luas kavling masing-masing 60m ² . Sisa lahan seluas 0,7 Ha digunakan untuk PSU.
Skema Program dan Sumber Pendanaan	<p>Pembangunan unit rumah beserta PSU di atas tanah yang dibeli secara berkelompok oleh masyarakat. Masing-masing rumah tangga memperoleh kavling seluas 60 m² dan rumah seluas 36m² dengan komponen lengkap (kecuali plafon). Perumahan dilengkapi dengan jalan lingkungan selebar 6-8 meter dan drainase, IPAL di 3 titik, layanan air minum PDAM, dan TPS3R.</p> <p>Tanah: milik masyarakat yang dibeli secara berkelompok, termasuk untuk pematangannya. Program sertifikasi menggunakan Konsolidasi Tanah Swadaya pada tahun 2021</p> <p>Rumah dan PSU: DAK Integrasi Tahun 2021</p> <p>Pendampingan dan Pemberdayaan: Pemerintah Kab/Kota, KOTAKU dan Akademisi.</p>
Target Sasaran	Kelompok masyarakat berpendapatan rendah di permukiman kumuh Desa Penyangkringan. Diutamakan untuk yang tinggal di rumah yang luas per kapitanya di bawah standar (rumah dimana terdapat lebih dari 1 keluarga di dalamnya)
Total Anggaran DAK Integrasi	Rp13.770.140.000,-
Besar Cicilan	Masyarakat mencicil lahan senilai Rp 700-800 ribu selama maksimal 10 tahun.
Jumlah Terbangun	170 unit rumah

Before-After Kronologi Pengembangan Perumahan Komunitas Kabupaten Kendal

<2017

- Diadakan forum diskusi OPD, akademisi, asosiasi pengembang, dan komunitas masyarakat untuk menjangkau gagasan penyediaan perumahan MBR.
- Adanya komitmen optimalisasi program BSPS untuk masyarakat non-bankable.
- Gagasan perumahan komunitas dicetuskan.
- Sosialisasi OPD dan tim universitas ke berbagai komunitas.
- Pencarian lahan oleh komunitas peserta program.
- Terpilihnya lokasi perumahan Curug Sewu sebagai lokasi pengembangan pertama.

2018

- OPD Bersama masyarakat menyusun DED dan RAB Curug Sewu.
- Dilakukan proses sertifikasi lahan Curug Sewu oleh Kantor Pertanahan
- Proses verifikasi peserta dan mulai masuknya perbankan.
- Peletakan batu pertama di Curug Sewu: proses pelaksanaan konstruksi dimulai.

2019

- Diusahakan pengembangan perumahan komunitas di lokasi lain, yaitu Weleri Asri sebagai replikasi dari skema Curug Sewu.
- Komunitas membeli lahan di Weleri Asri.
- Pemerintah daerah membantu menyusun DED dan RAB Weleri Asri.
- Desember 2019: adanya sosialisasi DAK Terintegrasi dari pemerintah pusat.

<2017

- Pemerintah Kabupaten melakukan Ekspose DAK Integrasi kepada Pemerintah Pusat dengan hasil lolos sebagai lokasi piloting.
- Pemerintah Kab. Kendal bersama komunitas menyusun rencana pemanfaatan dan pengembangan perumahan.

<2017

- Pelaksanaan DAK Terintegrasi TA 2021 untuk mendukung pengembangan Perumahan Komunitas Weleri Asri.
- Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya sebagai program sertifikasi pertanahan

CATATAN

- Sebelum adanya DAK Integrasi, perumahan komunitas sudah dilaksanakan di Curug Sewu.
- Masyarakat calon penghuni Weleri Asri sudah mengkoordinir dirinya sendiri dalam bentuk komunitas sebelum DAK Terintegrasi hadir.
- Walau sudah ada rencana pembangunan perumahan komunitas, namun baru lahan yang sudah jelas pengadaannya. Pembangunan perumahan dan penataan kawasannya belum teranggarkan.
- DAK Integrasi sebagai pelengkap dan pendukung.

Kunci Sukses Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu Kabupaten Kendal



KEAKTIFAN KOMUNITAS

- Komunitas sebagai pelaku perubahan. Tercipta masyarakat yang guyub dan memiliki rasa kepemilikan serta kebersamaan, yang berhasil menciptakan inovasi untuk mengubah nasibnya sendiri.



KOLABORASI

- Adanya forum PKP yang aktif berdiskusi untuk penyelesaian isu-isu perumahan.
- Adanya inisiatif pendekatan ABCG yang melahirkan pengembangan perumahan komunitas.



PENDAMPINGAN

- Fasilitator sebagai penengah masyarakat dan pemerintah dalam hal persiapan program, perencanaan desain, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan.



LAHAN

- Adanya hak keamanan bermukim dengan membeli tanah dari perseorangan kepada komunitas yang dicicil melalui bank.



KOMITMEN PEMDA

- Komitmen kepala daerah untuk pengembangan perumahan komunitas (visi untuk mendirikan satu perumahan komunitas di setiap kecamatan).

Tantangan DAK Integrasi Kabupaten Kendal

JENIS KERJASAMA DENGAN PERBANKAN

- Hingga tengah tahun pelaksanaan DAK (2021), belum ada pihak perbankan yang bersedia bekerjasama untuk skema cicilan tanah masyarakat karena belum selesainya permasalahan sertifikasi lahan (menunggu dokumen KKPR).
- Skema kredit tanah yang diajukan belum dikenali oleh OJK, sehingga harus didaftarkan terlebih dahulu skemanya sebagai jenis perkreditan baru. Hal ini memakan waktu lebih lama dari perkiraan.

PENYALURAN/ PENCAIRAN DANA

- Keterlambatan sosialisasi dan pengisian SIPD menyebabkan mundurnya seluruh proses kegiatan DAK Integrasi, dimulai dari persiapan lelang.
- Proses penyaluran dari Kas Daerah yang berbelit dan memerlukan bantuan “pembayaran sementara” yang bersumber dari kas lain untuk proses verifikasi ke lapangan dan pembayaran fasilitator.

KEBERLANJUTAN PERMUKIMAN

- Belum ada langkah konkret keberlanjutan program di lokasi lain.
- Belum ada Langkah konkret pemberdayaan masyarakat untuk peningkatan kehidupan ekonomi.
- Belum tersusunnya aturan hidup bersama di lingkungan perumahan dan permukiman baru.

SASARAN PROGRAM

- Kegiatan DAK Integrasi dengan skema seperti di Kendal baru mampu menjangkau masyarakat dari desil 3 dan Sebagian desil 4. Karena kebutuhan keswadayaannya yang tinggi maka belum dapat menyertakan masyarakat miskin sebagai penerima manfaat.

Before-after Timbang Langsa, Kota Langsa

Before



Kondisi Kawasan Bantaran Krueng Langsa sebelum Relokasi

Ongoing



Pembangunan Rumah serta Jalan Lingkungan dan IPAL di Kawasan Timbang Langsa

After



Timbang Langsa Setelah Pembangunan

Perumahan Relokasi Timbang Langsa, Kota Langsa

Program relokasi masyarakat penghuni bantaran dan sempadan Sungai Krueng Langsa yang kumuh ke lokasi baru Kawasan Timbang Langsa dengan sarana dan prasarana yang memadai.

Luas area	14 Hektar
Skema Program dan Sumber Pendanaan	<p>Pembangunan unit rumah beserta PSU di atas tanah Pemerintah Kota yang akan diserahkan kepada masyarakat. Masing-masing rumah tangga memperoleh kavling seluas 150 m² dan rumah seluas 36m² dengan komponen lengkap. Perumahan dilengkapi dengan jalan lingkungan selebar 6 meter dan drainase, IPAL komunal, dan layanan air minum PDAM. Pemerintah Kota menyediakan fasilitas seperti pasar, puskesmas dan sekolah sebagai sarana prasarana dasar permukiman dari APBD.</p> <p>Tanah: milik Pemerintah Kota yang akan diserahkan kepada Masyarakat Rumah dan PSU: DAK Terintegrasi Tahun 2021 Pendampingan dan Pemberdayaan: KOTAKU dan Tim DAK Integrasi</p>
Target Sasaran	Kelompok masyarakat berpendapatan rendah di Kawasan kumuh di bantaran dan sempadan Sungai Krueng Langsa.
Total Anggaran DAK Integrasi	Rp34.862.575.000,- (TA 2021)
Jumlah Terbangun	250 unit rumah

Kronologi Relokasi ke Kawasan Timbang Langsa, Kota Langsa



CATATAN

- Lokasi asal di bantaran Krueng Langsa saat ini dibangun Ruang Terbuka Publik yang dapat dinikmati seluruh masyarakat Kota Langsa.

Kunci Sukses Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu Kota Langsa



KOMITMEN PEMERINTAH

- Pemerintah Kota berkomitmen untuk menangani permukiman di bantaran dan sempadan sungai **sejak 2013**.
- Pada Dinas PUPR program tersebut **terus menjadi prioritas** walau Kepala Dinas berganti.
- Program tersebut juga **menjadi prioritas serta visi Kepala Daerah** yang dituangkan dan diselaraskan dalam RPJMD.



PENDAMPINGAN

- Fasilitator pendamping sangat aktif memberikan **advokasi dan mensosialisasikan** program penanganan kumuh terpadu Kota Langsa kepada masyarakat yang terbilang cukup resisten.
- Fasilitator sekaligus menjadi **penengah** antara masyarakat dengan Pemerintah Kota.



LAHAN

- Telah **clean and clear** statusnya menjadi milik Pemko sejak 2016.
- Sebagai **kunci kesiapan berjalannya program**, sejak 2016–2017 lahan telah dimatangkan agar dapat segera dimanfaatkan.



KOMITMEN DAN KOLABORASI

- **Garis koordinasi** perencanaan dan pelaksanaan kegiatan **sangat jelas** di Kota Langsa, sehingga pembagian kerja antar satu sektor dan satu aspek dengan yang lainnya jelas.
- Terdapat satu **koordinator utama** dalam segala kegiatan, yaitu Dinas PUPR.
- **Tidak ada tumpang tindih tugas** dan fungsi antar pihak di lapangan.



PROGRAM TERPADU

- Kota Langsa sudah mempunyai rencana program penanganan kumuh terpadu yang jelas dan tertuang dalam visi–misi pemerintahnya.
- **Berbagai pendanaan dikerahkan** untuk mendukung pelaksanaan program terpadu tersebut, diantaranya APBD, APBN, DAK hingga CSR.

Tantangan DAK Integrasi Kota Langsa

PROSES SERTIFIKASI LAHAN

- Masih terdapat proses yang tertunda dalam hal pelepasan lahan untuk menjadi milik masyarakat, sehingga sertifikat hak milik belum bisa diserahkan kepada masyarakat hingga akhir tahun 2021. Namun hal tersebut sudah diselesaikan dan sekarang proses sertifikasi sudah selesai.

KESERAGAMAN KUALITAS RUMAH PADA KAWASAN

- Karena pada Kawasan Timbang Langsa terbangun rumah dari berbagai program dan pendanaan, maka mekanisme pelaksanaan dan pengawasannya pun berbeda-beda. Alhasil, rumah terbangun pada Kawasan tersebut beresiko mempunyai kualitas yang tidaklah sama.

KEBERLANJUTAN PERMUKIMAN

- Belum ada langkah konkrit keberlanjutan program dan pemberdayaan masyarakat.
- Belum terujinya aturan hidup bersama di lingkungan perumahan dan permukiman yang baru tersebut.

Before-after Widuri, Kab. Pemalang

Before



Kondisi Widuri Sebelum Penanganan

Ongoing



Proses Pelaksanaan DAK Integrasi
Kab Pemalang TA 2021



Hasil Drone Pelaksanaan DAK Integrasi
Kab Pemalang TA 2021

After



Kondisi Pasca Pelaksanaan DAK Integrasi
Kab Pemalang TA 2021

Peremajaan Permukiman di Kawasan Widuri, Kab Pemalang

Program penanganan kumuh melalui DAK Integrasi dengan **pola campuran** antara pemugaran dan peremajaan dalam satu hamparan untuk **masyarakat pesisir**.

Luas area	3,11 Hektar di RT03–RW01 Kel. Widuri, RT04–RW01 Kel. Widuri dan RT02–RW05 Kel. Sugiwaras.
Skema Program dan Sumber Pendanaan	<p>Penataan dengan Pola Campuran yaitu Pemugaran dan Peremajaan dengan total 122 Unit di dalam satu hamparan/mengelompok.</p> <p>Perumahan dilengkapi dengan jalan lingkungan sebesar 2.387 meter dan drainase lingkungan sebesar 3.569 meter, IPAL komunal untuk 50 KK di 3 unit melalui DAK dan 1 unit melalui APBD Kab Pemalang, TPS3R 1 unit, dan titik layanan air minum.</p> <p>Tanah: semula tanah negara, dilakukan proses hibah lahan dari Bupati kepada warga peserta program.</p> <p>Rumah, air minum, sanitasi, PSU dan drainase: DAK Integrasi Tahun 2021</p> <p>Pendampingan dan Pemberdayaan: Pemerintah Kab/Kota, KOTAKU dan Akademisi.</p> <p>Biaya penyiapan masyarakat: APBD II</p> <p>Biaya pembongkaran rumah dan sewa hunian sementara untuk PB: APBD Kab Pemalang (Rp1 juta/KK/Bulan max 10 bulan)</p> <p>Biaya Penyiapan lahan dan penambahan tinggi lantai bangunan akibat pembangunan PSU: APBD Kab Pemalang</p> <p>Biaya Pembangunan Jaringan Listrik PAL dan Trafo: DIPA PT.PLN (Persero) Kab Pemalang</p>
Target Sasaran	Kelompok masyarakat yang bermatapencaharian sebagai nelayan dengan rata-rata pendapatan 1- 2 juta/bulan
Total Anggaran DAK Integrasi	Rp 25.371.000.000, -
Jumlah Terbangun	122 unit rumah pembangunan baru dan 93 unit rumah peningkatan kualitas

Kronologi Peremajaan Permukiman di Kawasan Widuri, Kab Pemalang

2018

- Terbitnya SK Kumuh Kab Pemalang
- Pemkab Pemalang melakukan pendekatan kepada masyarakat yang belum dilakukan secara intensif karena belum ada skema pendanaan sebagai jaminan ke masyarakat.

2019

- Pemkab Pemalang melakukan proses hibah lahan dari Bupati ke warga penerima manfaat.
- Ada penolakan masyarakat untuk dilakukan penataan.
- Desember 2019: sosialisasi DAK Terintegrasi dari pemerintah pusat.
- Pemkab dibantu KOTAKU untuk advokasi ke masyarakat secara intensif.
- Masyarakat mulai sepakat dan menerima proses penataan.

2020

- Dimulainya proses pendataan dan penyiapan lahan.
- Pemkab juga mematangkan siteplan dan DED Bersama masyarakat melalui APBD.
- Pemerintah Kabupaten melakukan Ekspose DAK Integrasi kepada Pemerintah Pusat dengan hasil lolos sebagai lokasi piloting.

2021

- Pelaksanaan DAK Integrasi.
- Pemkab melakukan input kegiatan dalam sistem informasi dan pengadaan/lelang.

Kunci Sukses Penanganan Permukiman Kumuh Terpadu Kab. Pematang



ADVOKASI MASYARAKAT

- Adanya tantangan dengan masyarakat yang menolak, namun setelah mendapatkan kepastian pendanaan melalui DAK Integrasi TA 2021, masyarakat menjadi lebih yakin.



PENDAMPINGAN

- Fasilitasi oleh KOTAKU untuk advokasi kepada masyarakat
- Proses pendataan, pembongkaran rumah dan penyiapan lahan semuanya didampingi secara intensif.
- Pemkab memantapkan site plan dan DED bersama masyarakat dan juga Kementerian PUPR, dibantu oleh pihak ketiga yang dikontrak melalui APBD Kab. Pematang



LAHAN

- Adanya komitmen dari Bupati kepada masyarakat dengan menghibahkan tanah negara.



KOMITEN DAN KOLABORASI

- Adanya Kerjasama Pemda dengan Fasilitator (Tim KOTAKU) dan Tokoh lainnya (Tokoh Agama dan Tokoh Masyarakat setempat)



PROGRAM TERPADU

- DAK Terintegrasi dilaksanakan oleh beberapa OPD yang berbeda dengan waktu pelaksanaan satu sama lain yang harus terintegrasi.
- Pemkab Pematang mengandalkan keaktifan dan komunikasi yang luwes antar anggota Pokja PKP.

Tantangan DAK Integrasi Kab. Pematang Jaya

PROSES MENGADVOKASI MASYARAKAT

- Adanya proses penolakan masyarakat pada saat Pemkab mengadvokasi.
- Perlu ada kejelasan sumber pendanaan bagi masyarakat untuk meyakinkan terjadinya perbaikan pembangunan.
- Munculnya kecemburuan sosial bagi masyarakat yang bukan penerima bantuan.

KOMITMEN PEMDA DAN KOLABORASI ANTAR OPD

- Komitmen Pemda dalam mendorong hibah tanah negara dan berdialog dengan masyarakat untuk meyakinkan.
- Pelibatan banyak aktor dan multisektor di DAK Integrasi, membuat komunikasi antar OPD harus terjaga.

PENCAIRAN PENGANGGARAN

- Pencairan anggaran yang dilakukan per tahap sedangkan proses pembangunan dilakukan secara swakelola, dibutuhkan peran BPKAD dalam proses pendanaan sementara.

