KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman

PERAN STRATEGIS PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM DALAM MENDUKUNG PERCEPATAN PROGRAM 3 JUTA RUMAH

Jakarta, 11 November 2026

@kementerianpkp KementerianPKP pkp.go.id



ARAH DAN SASARAN PROGRAM PRIORITAS PRESIDEN PADA KEMENTERIAN PKP (PROGRAM 3 JUTA RUMAH)

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

MELAKSANAKAN AMANAT UUD 1945 PASAL 33

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
4. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.

ASTA CITA TERKAIT SEKTOR PERUMAHAN (NO. 3, 6, 8)

3 **Meningkatkan lapangan kerja yang berkualitas**, mendorong kewirausahaan, mengembangkan industri kreatif, dan melanjutkan pengembangan infrastruktur

6 **Membangun dari desa dan dari bawah** untuk pemerataan ekonomi dan pemberantasan kemiskinan.

8 **Memperkuat penyelarasan kehidupan** yang harmonis dengan lingkungan, alam, dan budaya, serta peningkatan toleransi antar umat beragama untuk mencapai masyarakat adil dan makmur.

.

RENCANA KERJA PEMERINTAH (RKP)

Tema RKP Tahun 2027: "Akselerasi Pertumbuhan Berkualitas melalui Produktivitas, Investasi, dan Industri" (Subtema 1: Produktivitas)

Fokus Pembangunan Subtema 1 Produktivitas:
a. Peningkatan kualitas SDM, tenaga kerja produktif, dan inovasi
b. Stimulus produktivitas dan daya beli masyarakat
c. Digitalisasi dan efisiensi tata kelola
d. Penguatan regulasi dan kelembagaan

Tema RKP Tahun 2027: "Akselerasi Pertumbuhan Berkualitas melalui Produktivitas, Investasi, dan Industri" (Subtema 1: Produktivitas)

Fokus Pelaksanaan Program Kementerian PKP Tahun 2027:
a. Rehabilitasi dan Rekonstruksi **Pasca Bencana Sumatera**
b. Gerakan ASRI (Gentengisasi, Pengendalian Sampah, Penghijauan)
c. 3 Juta Rumah: 1 Juta Rumah Baru & 2 Juta Renovasi Rumah

RPJMN 2025 -2029

PRIORITAS NASIONAL 6: MEMBANGUN DARI DESA DAN DARI BAWAH UNTUK PERTUMBUHAN EKONOMI, PEMERATAAN EKONOMI, DAN PEMBERANTASAN KEMISKINAN

SASARAN	INDIKATOR	*BASELINE 2024*	TAHUN		KOORDINATOR/ PENGAMPU
			2025	2029	
02 – Meningkatnya akses hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan	01– Rumah tangga dengan akses hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan	65,25%	67,00%	74,00%	132 – Kementerian Koordinator Bidang Infrastruktur dan Pembangunan Kewilayahan

- 1341 -
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
1. MATRIKS KINERJA TAHUN 2025 - 2029

INDIKATOR	SATUAN	*BASELINE 2024*	TARGET 2025	TARGET 2029
Koordinator Pencapaian Indikator Program Prioritas				
PP 06.06 – Jumlah rumah tangga dengan akses hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan yang difasilitasi	unit/ tahun	769.078	360.112	3.000.000

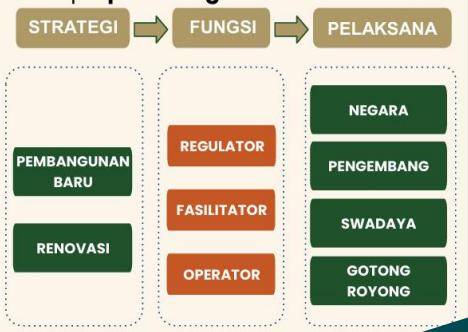


Sumber: Halaman 185-187 Lampiran I Perpres Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2025-2029

STRATEGI 3 JUTA RUMAH



Berdasarkan arahan Presiden Prabowo, Kementerian PKP diberi target 3 Juta Rumah. Target tersebut berupa **pembangunan dan renovasi**.

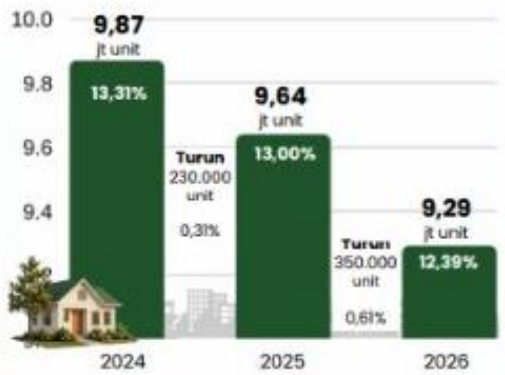


STRATEGI PROGRAM PRIORITAS 3 JUTA RUMAH PRIORITAS PRESIDEN

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

BACKLOG

BACKLOG : KEPEMILIKAN RUMAH



BACKLOG : KELAYAKAN HUNIAN



Sumber:
Data Badan Pusat Statistik, Susenas Maret 2025 -

STRATEGI

1. PEMBANGUNAN BARU



1. Rumah Subsidi FLPP (Tapak & Rusun)
2. Rumah Susun & Rumah Khusus APBN
3. Kredit Program Perumahan/KUR
4. Komersial Sederhana (PPN DTP)
5. Pelonggaran GWM BI
6. PBG Gratis Rumah Swadaya Masyarakat
7. Gotong-Royong (CSR)

2. RENOVASI



1. Bedah Rumah (BSPS)
2. Kredit Program Perumahan/KUR
3. Pembiayaan Mikro (SMF/PNM)
4. Bedah Rumah Lainnya (CSR, APBD, APBN K/L)
5. Penanganan Kawasan Kumuh dan Sanitasi
6. Rumah Susun

FUNGSI

REGULATOR



Menyediakan regulasi yang mendukung Ekosistem Perumahan

FASILITATOR



Memberikan kemudahan terkait program perumahan

OPERATOR



Menyediakan pembangunan dan/atau renovasi yang berkaitan dengan perumahan

PELAKSANA

NEGARA



Pembangunan dan renovasi oleh Negara melalui Rusus, Rusun, Bedah Rumah, Penanganan Kumuh APBD, Dana Desa, DAK, Pembiayaan Mikro, RTLH, Kemensos, FLPP

PENGEMBANG



Pembangunan oleh Pengembang melalui Sederhana Non-FLPP, Menengah Mewah, BI, Investasi Luar Negeri

SWADAYA



Rakyat Membangun dan Merenovasi Rumah dengan Biaya Sendiri

GOTONG ROYONG



Pembangunan dan Renovasi secara Gotong Royong oleh pengusaha melalui CSR dan organisasi kemasyarakatan

DASAR HUKUM TERKAIT PENYEDIAAN TANAH

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 126 Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan:

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:

a. secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau

b. dengan menggunakan tahapan **Pengadaan Tanah** yang meliputi tahapan **Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahan Hasil**.

Pasal 146-147 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa:

- Pengadaan Tanah Skala Kecil **harus memenuhi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang**.
- Pengadaan Tanah Skala Kecil **tidak memerlukan Penetapan Lokasi**.

PERMASALAHAN DAN TANTANGAN
PENGADAAN TANAH DI DAERAH

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

KETERSEDIAAN LAHAN

Keterbatasan lahan potensial atau belum tersedianya data kebutuhan dan potensi lahan yang terpadu.



KESESUAIN TATA RUANG

Lokasi potensial belum tentu sesuai RTRW/RDTR atau beririsan dengan LP2B.



KOORDINASI DAN PENDANAAN

Perlu sinkronisasi antarperangkat daerah dan instansi terkait, termasuk kejelasan peran dan dukungan pembiayaan.



STATUS DAN PENGUASAAN

Status hak/penguasaan belum jelas, klaim pihak lain, sengketa, atau proses administrasi belum tuntas.



KONDISI FISIK DAN LINGKUNGAN

Aksesibilitas, prasarana dasar, kondisi fisik, daya dukung lingkungan, dan risiko lokasi perlu diperiksa.



INTEGRASI PENGADAAN TANAH DENGAN RTRW/RDTR DAN LP2B

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA



Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

- Memastikan lokasi rencana pembangunan sejalan dengan kebijakan struktur dan pola ruang.
- Mengidentifikasi arahan pengembangan kawasan permukiman.



Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)

- Memeriksa kesesuaian peruntukan ruang pada lokasi secara rinci.
- Mengidentifikasi ketentuan pemanfaatan ruang.



Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B)

- Mengidentifikasi lokasi yang berada atau beririsan dengan kawasan LP2B.
- Memastikan perlindungan LP2B dalam penentuan lokasi.



Penyiapan lahan perumahan MBR harus dilakukan secara terpadu dengan memperhatikan kesesuaian tata ruang dan perlindungan lahan pertanian

TAHAPAN INTEGRASI TATA RUANG DALAM PENYIAPAN LOKASI

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

1. **Identifikasi Kebutuhan Lokasi**
   Menentukan kebutuhan luas lahan, jumlah unit, dan lokasi prioritas
2. **Penapisan RTRW/RDTR**
   Memeriksa kesesuaian peruntukan ruang
3. **Identifikasi LP2B**
   Melakukan overlay dan pemeriksaan status
4. **Verifikasi dan Sinkronisasi**
   Mengonfirmasi data bersama instansi terkait
5. **Penetapan Alternatif Lokasi**
   Melanjutkan lokasi yang memenuhi persyaratan



STRATEGI PERCEPATAN DAN PENYELESAIAN KENDALA PENGADAAN TANAH DI DAERAH

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

1 *ZERO LAND COST:*
PEMANFAATAN ASET LAHAN PUBLIK UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN TARIF 0%

A

Perlu pergeseran paradigma pemanfaatan aset tanah public dari *highest and best use* menjadi *highest social return*

B

Pemanfaatan **asset lahan publik untuk perumahan rakyat tidak dibebani PNBP/PAD (tarif 0%)** sehingga sehingga rumah menjadi terjangkau

C

Tarif lahan 0% menjadi **pengurang harga perolehan rumah** sehingga harga beli/sewa rumah lebih terjangkau

a. Perlu **penyesuaian regulasi** untuk memungkinkan pemanfaatan lahan asset public dengan tarif 0% untuk mendukung penyediaan perumahan dengan harga terjangkau

b. Penggunaan lahan asset publik dapat digunakan menggunakan mekanisme **PSP BMN, alih status BMN, hibah BMN, PSP barang rampasan, sewa BMD, pinjam pakai BMD, KSP BMD, KSPI BMD, BGS/BSG BMD atau BMN, serta PSO BUMN**

2 *ZERO LAND COST*:
KEBUTUHAN PENYESUAIAN REGULASI UNTUK MENDUKUNG PEMANFAATAN ASET LAHAN PUBLIK

NO.	JENIS REGULASI	SUBSTANSI POKOK	INSTANSI PENANGGUNG JAWAB
1.	Penerbitan Perpres Pemanfaatan Aset Publik untuk Perumahan	▪ Payung hukum integrasi aset BMN/BMD/BUMN/BUMD; ▪ Koordinasi lintas K/L; ▪ Perlindungan hukum pejabat berwenang	Kementerian PKP
2.	Penerbitan PMK tentang Pembebasan PNBP	Tarif PNBP 0% pemanfaatan asset lahan BMN untuk pembangunan perumahan MBR	Kementerian Keuangan
3.	Penerbitan Permendagri tentang Relaksasi PAD	▪ Tarif sewa/kontribusi 0% pemanfaatan asset lahan BMD untuk pembangunan perumahan MBR ▪ Kompensasi DAK/dana transfer lainnya	Kementerian Dalam Negeri
4.	Perpres tentang PSO BUMN	▪ Penugasan khusus BUMN untuk pembangunan perumahan; ▪ Perlindungan hukum pejabat berwenang	Kementerian Keuangan BP BUMN/Danantara
5.	Revisi PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan BMN/BMD	▪ Asas/prinsip hukum terkait pemanfaatan asset lahan BMN/BMD untuk Pembangunan perumahan; ▪ Percepatan prosedur pemanfaatan asset lahan BMN/BMD	Kementerian Keuangan Kementerian Dalam Negeri Kementerian PKP
6.	Penerbitan Inpres/Perpres tentang Sinkronisasi RDTR	Kewajiban menetapkan zonasi perumahan terjangkau dalam RDTR	Kementerian ATR/BPN Kementerian Dalam Negeri Kementerian PKP

STRATEGI PERCEPATAN DAN PENYELESAIAN KENDALA PENGADAAN TANAH DI DAERAH

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA

3 *PRE-EMPTION RIGHT*: PENDEKATAN UNTUK PENERAPAN *LAND BANKING* & PENCEGAHAN SPEKULASI LAHAN

A

- Pemerintah menjadi pihak pertama yang berhak mendapat penawaran pada saat pemilik tanah melakukan penjualan;
- Penjualan tanah kepada pihak lain hanya dapat dilakukan jika pemerintah tidak melakukan pembelian.

B

Harga pembelian tanah oleh pemerintah disesuaikan dengan hasil perhitungan nilai wajar yang dilakukan oleh penilai independen berlisensi

C

Tanah hasil pembelian menjadi asset pemerintah yang dapat digunakan untuk lahan pembangunan perumahan rakyat dan pembangunan huntap pasca bencana

D

Tanah hasil aset hasil pembelian dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan menggunakan skema *zero land cost* dan untuk lokasi pembangunan hunian tetap pasca bencana



KEMENPKP
REPUBLIK INDONESIA

TERIMA KASIH

@kementerianpkp KementerianPKP pkp.go.id