



KEMENPKP
REPUBLIK INDONESIA

RENCANA STRATEGIS

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan
Kawasan Permukiman Sulawesi III



Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan
dan Kawasan Permukiman Sulawesi III

2025-2029

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya Dokumen **Rencana Strategis (Renstra) Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III** dapat disusun dan diselesaikan dengan baik. Dokumen Rencana Strategis ini merupakan pedoman perencanaan jangka menengah Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III periode 2025-2029 dalam melaksanakan tugas dan fungsinya selama periode perencanaan yang ditetapkan.

Rencana Strategis Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III disusun sebagai penjabaran dari Rencana Strategis Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman serta kebijakan pembangunan nasional di bidang perumahan. Dokumen ini memuat visi, misi, tujuan, sasaran strategis, arah kebijakan, serta program dan kegiatan yang akan dilaksanakan guna mendukung terwujudnya penyediaan perumahan yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat di wilayah kerja BP3KP Sulawesi III.

Penyusunan Renstra ini memperhatikan kondisi eksisting, potensi daerah, serta tantangan dan permasalahan yang dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan. Dengan demikian, Renstra ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi seluruh jajaran Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III dalam melaksanakan kegiatan secara terencana, terpadu, efektif, efisien, dan akuntabel.

Akhir kata, kami menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan Dokumen Rencana Strategis ini. Semoga dokumen ini dapat dimanfaatkan secara optimal sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah Sulawesi III.

Makassar, 2 Januari 2026

Kepala Balai Pelaksana Penyediaan
Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III




BAKHTIAR

NIP. 197110092002121003



DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| KATA PENGANTAR | 1 |
| DAFTAR ISI | 2 |
| DAFTAR GAMBAR | 3 |
| DAFTAR TABEL | 4 |
| Bab I PENDAHULUAN | 5 |
| 1.1 KONDISI UMUM | 5 |
| 1.1.1. Status Kepemilikan Rumah | 7 |
| 1.1.2. Backlog Perumahan..... | 11 |
| 1.1.3. Riwayat Kebencanaan..... | 13 |
| 1.2 CAPAIAN KINERJA BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SULAWESI III TAHUN 2020-2024 | 16 |
| 1.3 POTENSI DAN PERMASALAHAN | 19 |
| 1.3.1. Potensi..... | 19 |
| 1.3.2. Permasalahan..... | 23 |
| 1.3.3. Matriks Analisis SWOT BP3KP SULAWESI III | 27 |
| BAB II TUJUAN DAN SASARAN | 30 |
| 2.1 TUJUAN BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SULAWESI III | 30 |
| 2.2 SASARAN PROGRAM BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SULAWESI III. | 31 |
| BAB III ARAH KEBIJAKAN, STRATEGI, DAN KERANGKA KELEMBAGAAN..... | 35 |
| 3.1 ARAH KEBIJAKAN DAN STRATEGI UNIT ORGANISASI..... | 35 |
| 3.2 ARAH KEBIJAKAN DAN STRATEGI BP3KP SULAWESI III | 43 |
| 3.3 KERANGKA KELEMBAGAAN | 45 |
| 3.3.1 Struktur Organisasi Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | 45 |
| 3.3.2 Sumber Daya Manusia | 50 |
| 3.3.3 Jumlah SDM Berdasarkan Jabatan..... | 52 |
| 3.3.4 Jumlah SDM Berdasarkan Pendidikan | 55 |
| 3.3.5 Analisis Kebutuhan Sumber Daya Manusia..... | 53 |
| BAB IV TARGET KINERJA DAN KERANGKA PENDANAAN..... | 56 |
| 4.1 TARGET KINERJA..... | 56 |
| 4.2 KERANGKA PENDANAAN | 61 |
| BAB V PENUTUP | 64 |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1 Wilayah Kerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan..... | 6 |
| Gambar 2 Pohon Kinerja BP3KP Sulawesi III Tujuan 1 | 34 |
| Gambar 3 Struktur Organisasi BP3KP Sulawesi III..... | 47 |
| Gambar 4 Bagan garis Koordinasi dan Garis Komando UPT | 48 |
| Gambar 5 Jumlah Pegawai Berdasarkan Golongan | 53 |
| Gambar 6 Jumlah Pegawai Berdasarkan Jabatan..... | 54 |
| Gambar 7 Peta Jabatan Sumber Daya Manusia BP3KP Sulawesi III | 54 |



DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1.1 Presentase Rumah Tangga Menurut Kabupaten/Kota..... | 8 |
| Tabel 1.2 Presentase Rumah Tangga Menurut Kabupaten/Kota..... | 9 |
| Tabel 1.3 Backlog Perumahan Di Provinsi Sulawesi Selatan | 11 |
| Tabel 1.4 Backlog Perumahan Provinsi Sulawesi Tenggara | 12 |
| Tabel 1.5 Riwayat Kebencanaan Provinsi Sulawesi Selatan | 14 |
| Tabel 1.6 Riwayat Kebencanaan Provinsi Sulawesi Tenggara | 15 |
| Tabel 1.7 Perbandingan Capaian Kinerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Sulawesi III Tahun 2020- 2024 Terhadap Renstra BP3KP Sulawesi III..... | 18 |
| Tabel 1.8 Matriks Analisis Swot BP3KP Sulawesi III | 27 |
| Tabel 3.1 Komposisi Pegawai Berdasarkan Jabatan | 53 |
| Tabel 3.2 Komposisi Pegawai Berdasarkan Pendidikan..... | 55 |
| Tabel 4.1 Taget Kinerja Balai Pelaksana Penyediaan..... | 56 |
| Tabel 4.2 Kerangka Pendanaan Program Kegiatan..... | 61 |
| Tabel 5. 1 Lampiran I Matriks Kinerja Dan Kerangka Pendanaan BP3KP Sulawesi III | 66 |
| Tabel 5. 2 Lampiran li Metode Perhitungan | 71 |

BAB I

PENDAHULUAN

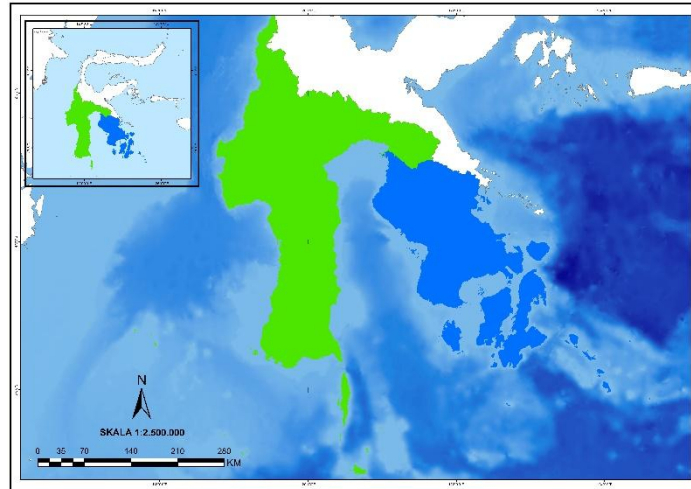
1.1 KONDISI UMUM

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III merupakan unit pelaksana teknis yang berada di bawah Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan salah satu Kementerian Negara dalam Kabinet Merah Putih Periode Tahun 2024-2029 yang ditetapkan melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2024.

Berdasarkan visi Presiden ***“Bersama Indonesia Maju Menuju Indonesia Emas 2045”*** dan misi utama yang dijabarkan dalam 8 Asta Cita, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman menyelaraskan misi tersebut dalam sektor perumahan yaitu meningkatkan lapangan kerja yang berkualitas, mendorong kewirausahaan, mengembangkan industri kreatif, dan melanjutkan pengembangan infrastruktur, membangun dari desa dan dari bawah untuk pemerataan ekonomi dan pemberantasan kemiskinan, serta memperkuat penyelarasan kehidupan yang harmoni dengan lingkungan, alam dan budaya, serta peningkatan toleransi antar umat beragama untuk mencapai masyarakat adil dan makmur. Sedangkan program prioritas pada sektor perumahan yaitu menjamin rumah murah dan sanitasi untuk masyarakat desa dari rakyat yang membutuhkan.

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman No 1 Tahun 2025 merupakan penggabungan dari Satuan Kerja Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sulawesi Selatan dan Satuan Kerja Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sulawesi Tenggara. Balai Pelaksana Penyediaan perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III memiliki tugas melaksanakan pembangunan rumah susun, rumah khusus, rumah

swadaya, prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU), peningkatan kualitas permukiman kumuh serta koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian.



■ Provinsi Sulawesi Selatan ■ Provinsi Sulawesi Tenggara

Gambar 1 Wilayah Kerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III

Wilayah kerja BP3KP Sulawesi III memiliki karakteristik perumahan dan kawasan permukiman yang unik, yang menjadi tantangan sekaligus peluang dalam penyediaan perumahan. Provinsi Sulawesi Selatan didominasi oleh topografi Provinsi Sulawesi Selatan di dominasi oleh pegunungan/dataran tinggi (bagian tengah ke utara) dan dataran rendah serta pesisir (bagian barat dan selatan), sedangkan provinsi Sulawesi Tenggara Topografi Sulawesi Tenggara didominasi oleh bentang alam dataran sampai berombak dan tanah berbukit/pegunungan rendah. Kondisi topografi tersebut memengaruhi pola pengembangan permukiman, ketersediaan lahan, kebutuhan infrastruktur dasar, serta strategi mitigasi risiko bencana, sehingga perencanaan perumahan di wilayah ini memerlukan pendekatan yang adaptif dan kontekstual sesuai dengan karakteristik masing-masing daerah.

Kondisi umum perumahan dan kawasan permukiman di wilayah kerja BP3KP Sulawesi III masih dihadapkan pada tantangan backlog perumahan, keberadaan kawasan permukiman kumuh, keterbatasan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU), serta kesenjangan kualitas hunian antar wilayah oleh karena itu, diperlukan perencanaan strategis yang mampu menjawab tantangan tersebut secara sistematis dan berkelanjutan.

Dengan pemahaman yang komprehensif terhadap kondisi umum perumahan, diharapkan dapat dirumuskan kebijakan dan strategi yang tepat dalam mengatasi berbagai tantangan di bidang perumahan dan permukiman, guna mewujudkan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara. Dalam merumuskan Dokumen Rencana Strategis dapat dilihat data-data perumahan berdasarkan, sebagai berikut :

1.1.1. Status Kepemilikan Rumah

Status kepemilikan rumah merupakan salah satu indikator penting dalam mengukur tingkat kesejahteraan masyarakat serta stabilitas sosial dan ekonomi suatu wilayah. Kepemilikan rumah yang bersifat tetap (milik sendiri) umumnya mencerminkan kondisi ekonomi yang relatif stabil, sedangkan status sewa, kontrak, atau menumpang dapat menunjukkan adanya keterbatasan daya beli maupun akses terhadap pembiayaan perumahan. Berikut presentase rumah tangga menurut Kabupaten/ Kota Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara.



**Tabel 1.1 Presentase Rumah Tangga Menurut Kabupaten/Kota
Provinsi Sulawesi Selatan**

| Kabupaten/Kota | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Kontrak/Sewa | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Lainnya | Jumlah Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal |
|--------------------------|---|--|---|--|
| Kepulauan Selayar | 92,92 | 0,98 | 6,10 | 100,00 |
| Bulukumba | 95,24 | 0,19 | 4,57 | 100,00 |
| Bantaeng | 91,90 | 0,21 | 7,89 | 100,00 |
| Jeneponto | 96,25 | 0,45 | 3,30 | 100,00 |
| Takalar | 96,25 | - | 3,75 | 100,00 |
| Gowa | 94,22 | 1,37 | 4,41 | 100,00 |
| Sinjai | 96,34 | 0,04 | 3,62 | 100,00 |
| Maros | 92,01 | 1,44 | 6,55 | 100,00 |
| Pangkajene Dan Kepulauan | 94,68 | 0,15 | 5,17 | 100,00 |
| Barru | 92,09 | 0,91 | 7,00 | 100,00 |
| Bone | 95,96 | 0,74 | 3,31 | 100,00 |
| Soppeng | 95,49 | 0,33 | 4,18 | 100,00 |
| Wajo | 92,54 | 1,09 | 6,37 | 100,00 |
| Sidenreng Rappang | 91,03 | 0,20 | 8,77 | 100,00 |
| Pinrang | 90,16 | 1,18 | 8,66 | 100,00 |
| Enrekang | 87,92 | 2,77 | 9,31 | 100,00 |
| Luwu | 92,41 | 0,29 | 7,30 | 100,00 |
| Tana Toraja | 83,04 | 1,14 | 15,83 | 100,00 |
| Luwu Utara | 96,39 | 0,23 | 3,38 | 100,00 |
| Luwu Timur | 89,42 | 3,34 | 7,25 | 100,00 |
| Toraja Utara | 67,83 | 3,60 | 28,58 | 100,00 |
| Kota Makassar | 70,70 | 6,54 | 22,76 | 100,00 |
| Kota Parepare | 77,31 | 5,25 | 17,44 | 100,00 |
| Kota Palopo | 80,95 | 6,57 | 12,49 | 100,00 |
| Sulawesi Selatan | 88,25 | 2,09 | 9,66 | 100,00 |

Sumber Data: BPS Tahun 2024

Berdasarkan tabel 1.1 di atas Provinsi Sulawesi Selatan, mayoritas rumah tangga menempati rumah milik sendiri dengan



persentase provinsi sebesar 88,25 persen. Sebagian besar kabupaten mencatat angka kepemilikan di atas 90 persen, seperti Luwu Utara, Sinjai, Jeneponto, dan Takalar. Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan rumah masih menjadi pola penguasaan tempat tinggal yang dominan di wilayah kabupaten.

Sebaliknya, wilayah perkotaan seperti Kota Makassar, Kota Parepare, dan Kota Palopo memiliki persentase kepemilikan yang lebih rendah serta proporsi kontrak/sewa dan status lainnya yang lebih tinggi. Toraja Utara juga menonjol dengan persentase kepemilikan paling rendah dan kategori lainnya paling besar. Kondisi ini mengindikasikan adanya variasi pola hunian antara daerah kabupaten dan kawasan perkotaan.

**Tabel 1.2 Presentase Rumah Tangga Menurut Kabupaten/Kota
Provinsi Sulawesi Tenggara**

| Kabupaten/Kota | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Kontrak/Sewa | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Lainnya | Jumlah Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal |
|-----------------------|---|--|---|--|
| Buton | 92,54 | 1,32 | 6,13 | 100,00 |
| Muna | 96,52 | 0,02 | 3,46 | 100,00 |
| Konawe | 93,61 | 1,13 | 5,26 | 100,00 |
| Kolaka | 93,88 | 1,95 | 4,17 | 100,00 |
| Konawe Selatan | 97,87 | 0,04 | 2,09 | 100,00 |
| Bombana | 96,59 | 1,63 | 1,78 | 100,00 |
| Wakatobi | 92,66 | - | 7,34 | 100,00 |
| Kolaka Utara | 92,95 | 1,11 | 5,94 | 100,00 |
| Buton Utara | 93,74 | 0,74 | 5,52 | 100,00 |
| Konawe Utara | 96,81 | 0,33 | 2,86 | 100,00 |
| Kolaka Timur | 98,21 | 0,02 | 1,77 | 100,00 |
| Konawe Kepulauan | 95,27 | 0,74 | 3,99 | 100,00 |
| Muna Barat | 96,04 | - | 3,96 | 100,00 |
| Buton Tengah | 88,08 | 1,01 | 10,91 | 100,00 |



| Kabupaten/Kota | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Kontrak/Sewa | Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Lainnya | Jumlah Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal |
|-------------------|--|---|--|---|
| Buton Selatan | 94,78 | 2,00 | 3,22 | 100,00 |
| Kota Kendari | 78,19 | 8,72 | 13,09 | 100,00 |
| Kota Baubau | 76,79 | 5,61 | 17,59 | 100,00 |
| Sulawesi Tenggara | 91,37 | 2,32 | 6,31 | 100,00 |

Sumber Data: BPS Tahun 2024

Berdasarkan tabel 1.2 di atas, data di Provinsi Sulawesi Tenggara, mayoritas rumah tangga menempati rumah milik sendiri dengan rata-rata provinsi sebesar 91,37 persen. Hampir seluruh kabupaten mencatat angka kepemilikan di atas 90 persen, bahkan beberapa daerah seperti Kolaka Timur (98,21 persen), Konawe Selatan (97,87 persen), dan Konawe Utara (96,81 persen) menunjukkan tingkat kepemilikan yang sangat tinggi. Hal ini menegaskan bahwa kepemilikan rumah menjadi pola hunian yang dominan di wilayah kabupaten.

Sebaliknya, wilayah perkotaan seperti Kota Kendari dan Kota Baubau memiliki persentase kepemilikan yang lebih rendah, masing-masing 78,19 persen dan 76,79 persen. Kedua kota tersebut juga mencatat persentase kontrak/sewa dan status lainnya yang relatif lebih besar dibandingkan kabupaten. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan karakteristik hunian antara daerah kabupaten yang didominasi rumah milik sendiri dan kawasan perkotaan yang lebih beragam dalam status penguasaan tempat tinggal.

1.1.2. Backlog Perumahan

Backlog perumahan merupakan selisih antara jumlah kebutuhan rumah dengan jumlah rumah layak huni yang tersedia. Indikator ini digunakan untuk menggambarkan tingkat kekurangan hunian, baik akibat pertumbuhan jumlah rumah tangga baru maupun karena kondisi rumah yang tidak layak huni.

Tingginya angka backlog menunjukkan masih adanya masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri atau masih menempati hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan. Kondisi ini berdampak pada kualitas hidup, kesehatan, serta stabilitas sosial ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, penanganan backlog perumahan menjadi salah satu prioritas dalam perencanaan pembangunan daerah.

Tabel 1.3 Backlog Perumahan Di Provinsi Sulawesi Selatan

| No. | Kabupaten/Kota | Backlog Kepemilikan | Backlog Kualitas | Total Backlog Perumahan |
|-----|-------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 1 | KOTA MAKASSAR | 82.432 | 21.977 | 104.409 |
| 2 | KAB. JENEPONTO | 12.676 | 46.934 | 59.610 |
| 3 | KAB. GOWA | 23.874 | 30.206 | 54.080 |
| 4 | KAB. BONE | 28.952 | 24.690 | 53.642 |
| 5 | KAB. PANGKAJENE DAN KEPULAUAN | 17.169 | 30.981 | 48.150 |
| 6 | KAB. BULUKUMBA | 14.948 | 31.648 | 46.596 |
| 7 | KAB. PINRANG | 18.601 | 20.212 | 38.813 |
| 8 | KAB. TORAJA UTARA | 20.495 | 16.303 | 36.798 |
| 9 | KAB. WAJO | 21.850 | 14.830 | 36.680 |
| 10 | KAB. MAROS | 12.481 | 23.414 | 35.895 |
| 11 | KAB. LUWU | 15.784 | 19.683 | 35.467 |
| 12 | KAB. TANA TORAJA | 10.844 | 23.815 | 34.659 |
| 13 | KAB. SINJAI | 7.746 | 25.824 | 33.570 |
| 14 | KAB. TAKALAR | 13.562 | 19.196 | 32.758 |
| 15 | KAB. BANTAENG | 7.195 | 24.296 | 31.491 |
| 16 | KAB. LUWU UTARA | 12.653 | 16.323 | 28.976 |
| 17 | KAB. SIDENRENG RAPPANG | 16.029 | 11.971 | 28.000 |
| 18 | KAB. ENREKANG | 8.387 | 14.084 | 22.471 |
| 19 | KAB. SOPPENG | 9.498 | 12.878 | 22.376 |



| No. | Kabupaten/Kota | Backlog Kepemilikan | Backlog Kualitas | Total Backlog Perumahan |
|-----|------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 20 | KAB. LUWU TIMUR | 10.718 | 10.595 | 21.313 |
| 21 | KAB. BARRU | 7.531 | 10.487 | 18.018 |
| 22 | KOTA PALOPO | 11.360 | 4.689 | 16.049 |
| 23 | KAB. KEPULAUAN SELAYAR | 4.457 | 9.450 | 13.907 |
| 24 | KOTA PAREPARE | 9.623 | 3.091 | 12.714 |
| | Total | 398.865 | 467.577 | 866.442 |

Sumber: Dashboard Mypkp.go.id Tahun 2025

Berdasarkan Tabel 1.3 di atas Total backlog perumahan di Provinsi Sulawesi Selatan mencapai 866.442 unit, terdiri atas backlog kepemilikan sebesar 398.865 unit dan backlog kualitas sebesar 467.577 unit. Hal ini menunjukkan bahwa permasalahan perumahan tidak hanya pada keterbatasan kepemilikan rumah, tetapi juga pada masih tingginya jumlah rumah tidak layak huni.

Backlog tertinggi terdapat di Kota Makassar dengan total 104.409 unit, didominasi kebutuhan kepemilikan rumah. Sementara itu, beberapa kabupaten menunjukkan backlog kualitas yang cukup besar, mencerminkan perlunya peningkatan kualitas hunian.

Tabel 1.4 Backlog Perumahan Provinsi Sulawesi Tenggara

| No. | Kabupaten/Kota | Backlog Kepemilikan | Backlog Kualitas | Total Backlog Perumahan |
|-----|---------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 1 | KAB. KONAWE SELATAN | 6.861 | 17.559 | 24.420 |
| 2 | KAB. MUNA | 6.976 | 13.809 | 20.785 |
| 3 | KOTA KENDARI | 13.395 | 6.084 | 19.479 |
| 4 | KAB. KONAWE | 7.962 | 10.110 | 18.072 |
| 5 | KAB. KOLAKA | 8.446 | 8.334 | 16.780 |
| 6 | KOTA BAU BAU | 8.733 | 4.236 | 12.969 |
| 7 | KAB. BUTON | 4.586 | 8.076 | 12.662 |
| 8 | KAB. BOMBANA | 3.560 | 8.683 | 12.243 |
| 9 | KAB. WAKATOBI | 4.235 | 7.698 | 11.933 |
| 10 | KAB. BUTON SELATAN | 4.646 | 6.654 | 11.300 |
| 11 | KAB. BUTON TENGAH | 4.989 | 5.926 | 10.915 |
| 12 | KAB. KOLAKA UTARA | 3.724 | 6.258 | 9.982 |



| No. | Kabupaten/Kota | Backlog Kepemilikan | Backlog Kualitas | Total Backlog Perumahan |
|-----|-----------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 13 | KAB. MUNA BARAT | 2.250 | 6.403 | 8.653 |
| 14 | KAB. KOLAKA TIMUR | 2.403 | 5.772 | 8.175 |
| 15 | KAB. BUTON UTARA | 1.544 | 5.627 | 7.171 |
| 16 | KAB. KONAWE UTARA | 1.619 | 3.563 | 5.182 |
| 17 | KAB. KONAWE KEPULAUAN | 899 | 3.279 | 4.178 |
| | Total | 86.828 | 128.071 | 214.899 |

Sumber: Dashboard MYPKP.go.id Tahun 2025

Berdasarkan tabel 1.4 di atas, Total backlog perumahan di Provinsi Sulawesi Tenggara mencapai 214.899 unit, terdiri atas backlog kepemilikan sebesar 86.828 unit dan backlog kualitas sebesar 128.071 unit. Data ini menunjukkan bahwa permasalahan perumahan di provinsi ini lebih didominasi oleh backlog kualitas, yang mengindikasikan masih tingginya jumlah rumah tidak layak huni.

Backlog terbesar terdapat di Kabupaten Konawe Selatan (24.420 unit), diikuti Kabupaten Muna (20.785 unit) dan Kendari (19.479 unit). Sementara itu, di wilayah perkotaan seperti Baubau, backlog kepemilikan juga relatif tinggi dibanding beberapa kabupaten lainnya.

1.1.3. Riwayat Kebencanaan

Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara memiliki catatan kejadian bencana alam yang beragam, antara lain banjir, tanah longsor, kekeringan, kebakaran hutan dan lahan, serta gelombang pasang/abrasi. Bencana-bencana tersebut sering menimbulkan dampak pada rumah, infrastruktur, fasilitas publik, serta aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat.

Riwayat kebencanaan ini menjadi dasar penting dalam perencanaan pembangunan, khususnya untuk merumuskan

strategi mitigasi, penguatan kapasitas tanggap darurat, dan pembangunan berkelanjutan yang adaptif terhadap risiko bencana. Dengan pendekatan yang terintegrasi, diharapkan risiko dan kerugian akibat bencana dapat diminimalkan, sekaligus meningkatkan ketahanan masyarakat terhadap bencana. Berikut riwayat kebencanaan pada provinsi Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara pada tabel di bawah:

Tabel 1.5 Riwayat Kebencanaan Provinsi Sulawesi Selatan

| Kabupaten/Kota | Jumlah Bencana Alam - Tanah Longsor | Jumlah Bencana Alam - Banjir | Jumlah Bencana Alam - Kekeringan | Jumlah Bencana Alam - Kebakaran Hutan dan Lahan | Jumlah Bencana Alam - Cuaca Ekstrem | Jumlah Bencana Alam - Gelombang Pasang/Abrasi |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Kepulauan Selayar | | 1 | 1 | | | |
| Bulukumba | | 2 | | | 1 | 1 |
| Bantaeng | | | | | | |
| Jeneponto | | | 4 | | 1 | |
| Takalar | | | 1 | | | |
| Gowa | 1 | 1 | | | | |
| Sinjai | 1 | 1 | | | | |
| Maros | | 1 | 1 | | 1 | |
| Pangkajene Dan Kepulauan | | | | | 2 | |
| Barru | | 1 | | | | |
| Bone | | 3 | | | 3 | |
| Soppeng | | 2 | | | 2 | |
| Wajo | | 5 | | | 2 | |
| Sidenreng Rappang | | 7 | | | 3 | |
| Pinrang | 1 | 6 | | 3 | 6 | |
| Enrekang | | 3 | | | | |
| Luwu | 2 | 15 | | | 3 | |
| Tana Toraja | 1 | | | | | |
| Luwu Utara | | 15 | | | 3 | |
| Luwu Timur | | 3 | | | 2 | |
| Toraja Utara | 1 | | | | | |
| Kota Makassar | | 3 | | | | |
| Kota Parepare | | 2 | | | | |
| Kota Palopo | | 6 | | | | |
| Sulawesi Selatan | 7 | 77 | 7 | 3 | 29 | 1 |

Sumber: BPS Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2024

Berdasarkan tabel 1.5 di atas Wilayah Sulawesi Selatan memiliki catatan kejadian bencana alam yang beragam, dengan bencana banjir sebagai yang paling sering terjadi, yakni 77 kejadian bencana banjir, diikuti oleh cuaca ekstrem (29 kejadian), tanah longsor (7 kejadian), kekeringan (7 kejadian), kebakaran hutan dan lahan (3 kejadian), serta gelombang pasang/abrasi (1 kejadian).

Bencana-bencana tersebut telah memberikan dampak pada rumah, fasilitas publik, infrastruktur, dan aktivitas ekonomi masyarakat, sehingga menuntut upaya mitigasi dan kesiapsiagaan yang lebih terpadu. Riwayat kebencanaan ini menjadi dasar perumusan strategi pembangunan berkelanjutan, pengurangan risiko bencana, dan peningkatan kapasitas tanggap darurat di provinsi ini.

Tabel 1.6 Riwayat Kebencanaan Provinsi Sulawesi Tenggara

| Kabupaten/ Kota | Jumlah Bencana Alam – Banjir | Jumlah Bencana Alam – Cuaca Ekstrem |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Buton | | |
| Muna | | |
| Konawe | 4 | 2 |
| Kolaka | 1 | |
| Konawe Selatan | 2 | |
| Bombana | 1 | |
| Wakatobi | | 1 |
| Kolaka Utara | | |
| Buton Utara | 3 | |
| Konawe Utara | 2 | |
| Kolaka Timur | | |
| Konawe Kepulauan | | |
| Muna Barat | 1 | |
| Buton Tengah | | |
| Buton Selatan | | |
| Kota Kendari | 3 | |
| Kota Baubau | | |
| Sulawesi Tenggara | 17 | 3 |

Sumber: BPS Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2024

Berdasarkan tabel 1.6 diatas Provinsi Sulawesi Tenggara mengalami beberapa kejadian bencana alam, dengan banjir

Tabel 1.7 Perbandingan Capaian Kinerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Sulawesi III Tahun 2020- 2024 Terhadap Renstra BP3KP Sulawesi III

| NO | INDIKATOR KINERJA | | TAHUN | | | | | | | | | | | | | | | TOTAL CAPAIAN 2020-2024 | | |
|--|--|---------|--------|-----------|-------------|--------|-----------|-------------|--------|-----------|-------------|--------|-----------|-------------|--------|-----------|-------------|-------------------------|-----------|-------------|
| | | | 2020 | | | 2021 | | | 2022 | | | 2023 | | | 2024 | | | Target | Realisasi | Capaian (%) |
| | | | Target | Realisasi | Capaian (%) | Target | Realisasi | Capaian (%) | Target | Realisasi | Capaian (%) | Target | Realisasi | Capaian (%) | Target | Realisasi | Capaian (%) | | | |
| Program Perumahan dan Kawasan Permukiman | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Jumlah Penyusunan Perencanaan Penyediaan Perumahan | Laporan | 5 | 6 | 120 | 5 | 2 | 40.00 | 5 | 2 | 40.00 | 5 | 2 | 40.00 | 5 | 2 | 40.00 | 25 | 14 | 56.00 |
| 2 | Jumlah Pemberdayaan Perumahan Swadaya | unit | 12,500 | 12,500 | 100 | 5,240 | 9,906 | 189.05 | 11,620 | 13,836 | 119.07 | 17,390 | 13,262 | 76.26 | 20,070 | 13,868 | 69.10 | 66,820 | 63,372 | 94.84 |
| 3 | Jumlah Pembangunan Rumah Susun | unit | 56 | 191 | 341 | 454 | 425 | 93.61 | 282 | 157 | 55.67 | 604 | 266 | 44.04 | 467 | 160 | 34.26 | 1,863 | 1,199 | 64.36 |
| 4 | Jumlah Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Susun | TB | 12 | 12 | 100 | 6 | 11 | 183.33 | 19 | 8 | 42.11 | 20 | 3 | 15.00 | 16 | 4 | 25.00 | 73 | 38 | 52.05 |
| 5 | Jumlah Pembangunan Rumah Khusus | unit | 45 | 70 | 156 | 45 | 118 | 262.22 | 160 | 3 | 1.88 | 160 | 1 | 0.63 | 160 | - | - | 570 | 192 | 33.68 |
| 6 | Jumlah Pemeliharaan dan Perawatan Rumah khusus | unit | - | 160 | 16,000 | 100 | - | - | - | - | - | - | 16 | 1,600 | - | - | - | 100 | 176 | 176.00 |
| 7 | Jumlah Pembangunan PSU Rumah MBR | Unit | - | - | - | 6,500 | 6,124 | 94.22 | 8,938 | 5,963 | 66.72 | 11,375 | 8,075 | 70.99 | 14,437 | 5,351 | 37.06 | 41,250 | 25,513 | 61.85 |
| Program Dukungan Manajemen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Jumlah Layanan Perkantoran | Layanan | 2 | 2 | 100 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 |
| 2 | Jumlah Layanan Umum | Layanan | 2 | 2 | 100 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 |
| 3 | Jumlah Layanan Sarana Internal | Layanan | 2 | 2 | 100 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 2 | 100.00 | 2 | 1 | 50.00 | 2 | 1 | 50.00 | 2 | 1 | 50.00 |

1.3 POTENSI DAN PERMASALAHAN

Identifikasi potensi dan permasalahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman menjadi langkah awal dalam merumuskan arah kebijakan dan strategi yang tepat. Kementerian harus bergerak secara cepat dan optimal dengan memanfaatkan potensi untuk menghadapi permasalahan yang ada. Potensi dan permasalahan tersebut dikemukakan berikut ini.

1.3.1. Potensi

Potensi merupakan hal yang mendukung Balai dalam menjalankan peran sebagai unit pelaksana teknis pemerintah pusat di daerah yang mendukung pelaksanaan kebijakan nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Peran utama balai adalah memastikan agar program dan kegiatan perumahan dapat dilaksanakan secara efektif, tepat sasaran, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Secara strategis balai berperan sebagai pelaksana kebijakan nasional, penghubung antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan, Penggerak percepatan penyediaan hunian layak, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), Pendukung penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman, termasuk kawasan kumuh dan permukiman khusus, dan Pengawal kualitas dan akuntabilitas pelaksanaan kegiatan perumahan dan kawasan permukiman.

Dengan peran strategis tersebut, potensi pelaksanaan balai pelaksana penyediaan dalam program perumahan dan kawasan permukiman dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Potensi Kebijakan dan Kelembagaan.

Peran Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki potensi besar dalam mengimplementasikan kebijakan nasional di bidang perumahan dan kawasan

permukiman secara langsung di Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara, Sebagai unit pelaksana teknis pemerintah pusat, balai berperan strategis dalam menerjemahkan kebijakan, target, dan standar nasional ke dalam kegiatan nyata yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan wilayah.

2. Potensi Wilayah dan Karakteristik Daerah

Wilayah kerja BP3KP Sulawesi III meliputi Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara yang memiliki karakteristik khas yang menjadi pengembangan perumahan yang meliputi:

a. Provinsi Sulawesi Selatan

Provinsi Sulawesi Selatan memiliki keunggulan didalam pengembangan perumahan dan permukiman dimana dinamika perkembangan kota pada wilayah timur Indonesia contohnya pada pengembangan kawasan daerah mamminasata (makassar, maros, sungguminasa dan takalar) yang menjadi embrio pertumbuhan kota di wilayah timur Indonesia. Tentunya keberadaan pengembangan wilayah tersebut menjadi keunggulan untuk wilayah provinsi Sulawesi Selatan. Disamping itu, pengembangan perumahan juga pada sekitar kawasan industri seperti Sorowako memiliki permintaan yang cukup tinggi, oleh karena itu perlu adanya transformasi untuk pengembangan perumahan hal ini dikarenakan keterbatasan lahan serta pola permukiman pada perlu diperhatikan sebaik mungkin didalam memenuhi kebutuhan hunian tersebut. Tingginya tingkat urbanisasi mendorong perkembangan perumahan tidak teratur (*sprawl*) di pinggiran kota, terutama karena permintaan yang tinggi, serta Lokasi Strategis dan Padat pada area Permukiman cenderung memadat di dekat pusat layanan, jalan utama, atau area tambang untuk mempermudah aksesibilitas. Khusus provinsi Sulawesi Selatan pengaruh

hunian terhadap kondisi tradisional dan fungsional masih ada terutama pada kawasan tertentu. Dimana masih mempertahankan elemen tradisional mengadaptasi fungsi ruang meskipun adanya modernisasi. Urbanisasi merupakan suatu fenomena perubahan karakteristik kawasan perkotaan yang ditandai dengan semakin bertambahnya penduduk kota. Tantangan yang timbul sebagai implikasi urbanisasi ini harus mampu dijawab oleh para pemangku kepentingan untuk dapat mewujudkan permukiman perkotaan menjadi layak huni salah satunya dengan menyediakan infrastruktur permukiman yang memenuhi Standar Pelayanan Minimal (SPM) dan harus mampu diimbangi pula dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas permukiman yang tepat. Ketidakkampuan para pemangku kepentingan dapat memicu terciptanya lingkungan permukiman kumuh di kawasan perkotaan.

b. Provinsi Sulawesi Tenggara

Sebagai daerah pertambangan yang luas menjadikan provinsi Sulawesi Tenggara memiliki laju urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi yang sangat tinggi. Baik pada wilayah daratan maupun wilayah kepulauannya. Hal ini ditandai dengan hadirnya kebijakan-kebijakan nasional pada wilayah provinsi Sulawesi Tenggara. Seperti PSN untuk Pembangunan Smelter dan Program Nasional Lainnya. Sehingga pertumbuhan akan hunian menjadi daya tarik tersendiri untuk memberikan peluang hidup yang nyaman dan aman. Secara keseluruhan lahan menjadi permasalahan mendasar pada wilayah provinsi Sulawesi Tenggara dikarenakan luasnya kawasan-kawasan lindung pada wilayah tersebut, sehingga perlu adanya kolaborasi dengan instansi terkait dalam mendukung perwujudan perumahan di provinsi Sulawesi Tenggara.

3. Potensi kolaborasi lintas sektor

Keberadaan perusahaan besar di sektor industri, pertambangan, dan perkebunan di kedua provinsi tersebut merupakan potensi besar untuk pembiayaan alternatif non-APBN. Skema kolaborasi melalui dana Corporate Social Responsibility (CSR) atau Tanggung Jawab Sosial Lingkungan (TJSL) dapat dioptimalkan untuk menutupi keterbatasan anggaran negara dalam penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH).

Pembiayaan Mikro PT. Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMF) dan PT Permodalan Nasional Madani (PNM), yang dikenal sebagai program Mekaar HOME (*House Ownership & Micro Empowerment*), adalah kolaborasi untuk menyediakan rumah layak sekaligus tempat usaha produktif bagi nasabah PNM Mekaar (perempuan prasejahtera). Program ini memberikan akses pembiayaan renovasi atau pembangunan rumah yang terjangkau. Pada provinsi Sulawesi Selatan terdapat bantuan pembiayaan mikro pada oleh SMF-PNM yang menyebar di 20 Kabupaten/ Kota dengan total bantuan 4.925 unit, sedangkan untuk provinsi Sulawesi Tenggara sebanyak 158 unit yang menyebar di 9 Kabupaten Kota.

4. Dukungan Kebijakan dan Program Nasional

Dukungan kebijakan dan program nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman difokuskan pada percepatan penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan pemenuhan target RPJMN 2025-2029. Fokus utama pemerintah saat ini adalah Program 3 Juta Rumah, Peningkatan skema pembiayaan dan subsidi (misalnya. FLPP, program bedah rumah/RTLH) yang tersedia dari pemerintah pusat dapat dimanfaatkan untuk menurunkan *backlog* perumahan. Komitmen pemerintah provinsi untuk

mengatasi *backlog* perumahan memberikan basis politik dan anggaran untuk program perumahan skala besar.

Data realisasi FLPP pada provinsi Sulawesi Selatan sebanyak 23.255 unit yang menyebar di 24 kabupaten/ kota, sedangkan capaian realisasi FLPP pada provinsi Sulawesi Tenggara sebesar 9.055 unit yang menyebar di 17 Kabupaten/ Kota.

5. Peluang Inovasi

Wilayah kerja BP3KP Sulawesi III yang mencakup Provinsi Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara membuka berbagai peluang inovasi di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Di Sulawesi Selatan, urbanisasi tinggi dan keterbatasan lahan di perkotaan mendorong pengembangan hunian vertikal, kawasan terpadu, serta penerapan teknologi *smart city* untuk manajemen permukiman dan revitalisasi kawasan kumuh secara partisipatif. Sementara di Sulawesi Tenggara, karakter wilayah kepulauan dan pesisir memberikan peluang inovasi berupa perumahan adaptif bencana, hunian modular dan swadaya yang efisien, integrasi permukiman dengan ekonomi lokal seperti perikanan, pertambangan, dan pariwisata, serta penguatan konektivitas antarwilayah pulau. Kombinasi ini memungkinkan strategi inovatif yang sesuai dengan karakteristik masing-masing provinsi, sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakat, ketahanan lingkungan, dan keberlanjutan kawasan permukiman.

1.3.2. Permasalahan

Permasalahan perumahan dan kawasan permukiman merupakan isu strategis yang terus berkembang seiring dinamika pertumbuhan penduduk, perubahan sosial-ekonomi, dan perkembangan wilayah.

Permasalahan dalam pelaksanaan balai pelaksana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman Sulawesi III terhadap program perumahan dan kawasan permukiman dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Backlog Perumahan dan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)

Salah satu permasalahan utama perumahan di Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara adalah masih tingginya backlog perumahan serta keberadaan rumah tidak layak huni (RTLH). Data backlog pada provinsi Sulawesi Selatan menunjukkan besaran backlog kepemilikan sebesar 398.865 KK dan backlog kualitas sebesar 467.577 KK, sedangkan data backlog pada provinsi Sulawesi Tenggara menunjukkan besaran backlog kepemilikan sebesar 86.828 KK dan backlog kualitas sebesar 128.071 KK. Kondisi ini dipengaruhi oleh keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat, pertumbuhan penduduk, serta urbanisasi yang meningkat di kawasan perkotaan dan sekitarnya. Di wilayah perdesaan dan kepulauan, permasalahan RTLH umumnya dipicu oleh keterbatasan akses terhadap bahan bangunan yang layak, minimnya pendampingan teknis, serta kondisi geografis yang sulit dijangkau.

2. Keterbatasan Akses terhadap Hunian Layak dan Terjangkau,

Keterjangkauan harga rumah masih menjadi tantangan, khususnya di wilayah perkotaan dan kawasan berkembang seperti Kota Makassar dan Kota Kendari beserta wilayah penyangganya. Kenaikan harga lahan dan biaya konstruksi berdampak pada terbatasnya akses masyarakat terhadap hunian yang layak. Di sisi lain, penyediaan perumahan bersubsidi dan perumahan bagi MBR belum sepenuhnya mampu mengimbangi kebutuhan yang ada, baik dari segi jumlah maupun sebaran lokasi.

3. Permukiman Kumuh dan Kualitas Lingkungan Permukiman,

Permasalahan kawasan permukiman kumuh masih ditemukan di beberapa kabupaten/kota di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara. Kawasan tersebut ditandai dengan kepadatan bangunan yang tinggi, kualitas rumah yang rendah, serta keterbatasan akses terhadap infrastruktur dasar seperti jalan lingkungan, drainase, air minum, dan sanitasi. Kondisi permukiman kumuh berdampak pada menurunnya kualitas hidup masyarakat serta meningkatkan kerentanan terhadap masalah kesehatan dan sosial.

4. Tantangan Geografis dan Wilayah Kepulauan,

Wilayah kerja BP3KP Sulawesi III mencakup daerah dengan karakteristik geografis yang beragam, termasuk wilayah kepulauan, pesisir, dan daerah terpencil, khususnya di Provinsi Sulawesi Tenggara. Kondisi ini menimbulkan tantangan dalam pelaksanaan program perumahan dan kawasan permukiman, antara lain: Tingginya biaya distribusi material bangunan, Keterbatasan akses transportasi dan logistik, dan Kesulitan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kegiatan.

5. Kerentanan terhadap Bencana Alam,

Sebagian wilayah di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara memiliki kerentanan terhadap bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, dan bencana pesisir. Banyak hunian masyarakat yang belum memenuhi standar teknis bangunan tahan bencana, sehingga meningkatkan risiko kerusakan dan kerugian ketika terjadi bencana.

Berdasarkan data BPS jumlah bencana alam menurut jenis bencana alam kejadian Tahun 2024 pada provinsi Sulawesi Selatan terdapat 77 kejadian bencana alam banjir, 29 kejadian cuaca eksetem, 7 kejadian bencana alam tanah longsor, 7



kejadian bencana alam kekeringan dan 3 kejadian kebakaran hutan dan lahan, sedangkan pada provinsi Sulawesi Tenggara terdapat 17 kejadian bencana alam banjir, dan 3 kejadian cuaca eksetem.

Permasalahan ini menuntut pendekatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih memperhatikan aspek ketahanan dan keselamatan bangunan.

6. Keterbatasan Kapasitas Pemerintah Daerah, Masih terdapat keterbatasan kapasitas pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain: Keterbatasan perencanaan teknis dan data perumahan yang mutakhir, Keterbatasan anggaran daerah untuk mendukung penanganan perumahan dan kawasan permukiman, dan Belum optimalnya integrasi program pusat dan daerah. Kondisi ini memerlukan peran aktif BP3KP Sulawesi III dalam pembinaan, fasilitasi, dan pendampingan teknis.

7. Keterbatasan Koordinasi dan Sinergi Program, Koordinasi lintas sektor dan lintas tingkat pemerintahan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman masih perlu ditingkatkan. Belum optimalnya sinergi antara program pusat, daerah, dan pemangku kepentingan lainnya berpotensi menimbulkan tumpang tindih kegiatan atau ketidaktepatan sasaran program.

8. Implikasi terhadap Peran BP3KP Sulawesi III, Berbagai permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara menjadi tantangan sekaligus dasar bagi BP3KP Sulawesi III dalam menyusun strategi dan program kerja.

Permasalahan tersebut menuntut:

- a. Penguatan peran balai dalam percepatan penyediaan hunian layak.
- b. Pendekatan kawasan yang terintegrasi.
- c. Peningkatan sinergi dengan pemerintah daerah dan masyarakat.
- d. Penerapan inovasi dan prinsip pembangunan berkelanjutan.

1.3.3. Matriks Analisis SWOT BP3KP SULAWESI III

Analisis SWOT Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman (BP3KP) Sulawesi III disusun sebagai bagian dari proses perencanaan strategis dalam mendukung pelaksanaan program perumahan dan kawasan permukiman di wilayah kerja yang meliputi Provinsi Sulawesi Selatan dan Provinsi Sulawesi Tenggara. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan organisasi, serta faktor eksternal berupa peluang dan ancaman yang memengaruhi pelaksanaan tugas dan fungsi balai. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat dirumuskan strategi yang tepat, terarah, dan adaptif guna meningkatkan efektivitas penyediaan perumahan layak huni dan pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan, inklusif, serta tangguh terhadap tantangan pembangunan wilayah. Berikut rincian Matriks SWOT BP3KP Sulawesi III.

Tabel 1.8 Matriks Analisis Swot BP3KP Sulawesi III

| | Kekuatan (Strengths) | Kelemahan (Weaknesses) |
|-----------------|---|--|
| Faktor Internal | 1. Struktur organisasi BP3KP Sulawesi III Sebagai perpanjangan tangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam akses dan mekanisme kerja | 1. Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan, khususnya di Kota Makassar dan Kota Kendari. 2. Jumlah pegawai BP3KP Sulawesi III masih |



| | | |
|------------------|--|--|
| | <p>yang terintegrasi dengan kebijakan Kementerian.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Dukungan regulasi dan program nasional bidang perumahan dan kawasan permukiman (BSPS, PSU, pembangunan rumah MBR)3. Wilayah kerja strategis meliputi Provinsi Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara dengan kebutuhan perumahan yang tinggi.4. Tingkat kepemilikan rumah masyarakat relatif tinggi sebagai modal sosial peningkatan kualitas hunian.5. Pengalaman teknis dan kelembagaan dalam pelaksanaan program perumahan dan penataan permukiman. | <p>terbatas dalam mendukung program perumahan dan Kawasan permukiman di lingkup BP3KP Sulawesi III sehingga menyebabkan multi tasking;</p> <ol style="list-style-type: none">3. Keterbatasan anggaran dari APBN membutuhkan kolaborasi antar sektor.4. Koordinasi lintas sektor dan pemerintah daerah yang belum optimal.5. Ketergantungan pada dukungan fiskal pusat dan kesiapan daerah. |
| Faktor Eksternal | Peluang (Opportunities) | Tantangan (Threats) |
| | <ol style="list-style-type: none">1. Dukungan RPJMN 2025–2029 yang memprioritaskan pembangunan perumahan layak huni dan penanganan kawasan kumuh.2. Pertumbuhan ekonomi wilayah, pengembangan kawasan industri, pariwisata, dan pesisir yang mendorong kebutuhan hunian.3. Potensi inovasi hunian vertikal di perkotaan serta perumahan adaptif bencana di wilayah pesisir dan kepulauan.4. Peluang kolaborasi dengan pemerintah daerah, pengembang swasta, perbankan, dan skema KPBU.5. Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya hunian | <ol style="list-style-type: none">1. Urbanisasi cepat yang berpotensi menimbulkan kawasan kumuh baru.2. Kenaikan harga material bangunan dan fluktuasi ekonomi.3. Kesenjangan akses hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.4. Risiko bencana dan dampak perubahan iklim, terutama di wilayah pesisir dan kepulauan. |

| | | |
|--|--|--|
| | layak dan lingkungan sehat yang semakin meningkat. | |
|--|--|--|

Sumber: Analisa Penyusun

Berdasarkan tabel 1.8 di atas Analisis SWOT BP3KP Sulawesi III menunjukkan bahwa secara internal balai memiliki kekuatan berupa dukungan regulasi dan program nasional, struktur organisasi yang terintegrasi dengan kebijakan kementerian, pengalaman teknis, serta wilayah kerja strategis di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara dengan kebutuhan perumahan tinggi. Namun, terdapat kelemahan seperti keterbatasan lahan perkotaan, jumlah pegawai yang terbatas, keterbatasan anggaran APBN, serta koordinasi lintas sektor yang belum optimal. Secara eksternal, peluang terbuka melalui dukungan RPJMN 2025–2029, pertumbuhan ekonomi wilayah, potensi inovasi hunian, dan kolaborasi multipihak, sementara tantangan meliputi urbanisasi cepat, kenaikan harga material, kesenjangan akses hunian MBR, serta risiko bencana dan perubahan iklim.

BAB II

TUJUAN DAN SASARAN

2.1 TUJUAN BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SULAWESI III

Mengacu pada arah kebijakan nasional dan Rencana Strategis Kementerian PKP Tahun 2025–2029, BP3KP Sulawesi III menetapkan tujuan organisasi sebagai landasan operasional pelaksanaan program di wilayah Provinsi Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara. Tujuan ini dirancang untuk memastikan terwujudnya hunian layak yang diimbangi dengan tata kelola pemerintahan yang baik, yang dijabarkan menjadi 2 (dua) tujuan sebagai berikut:

- a. Tujuan pertama yaitu “Peningkatan akses hunian layak, terjangkau, berkualitas, berkeadilan dan berkelanjutan; penanganan permukiman kumuh yang terpadu; serta tata kelola dan pengendalian risiko penyelenggaraan perumahan yang transparan, akuntabel, dan berintegritas secara kolaboratif”, dengan indikator tujuan sebagai berikut:
1. persentase peningkatan rumah layak huni melalui pembangunan baru;
 2. persentase peningkatan rumah layak huni melalui peningkatan kualitas;
 3. persentase peningkatan rumah layak huni melalui pemberian bantuan prasarana, sarana, dan utilitas;
 4. persentase peningkatan rumah layak huni melalui penyediaan unit hunian vertikal yang terpadu;
 5. persentase peningkatan rumah layak huni melalui pemberian bantuan prasarana, sarana, dan utilitas hunian vertikal;
 6. persentase peningkatan rumah layak huni melalui fasilitasi pembiayaan perumahan yang terjangkau;



7. persentase luasan permukiman kumuh yang ditangani secara terpadu;
 8. persentase terwujudnya tata kelola hunian publik, privat, dan perlindungan konsumen; dan
 9. persentase rumah tangga dengan akses hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan yang difasilitasi.
- b. Tujuan kedua yaitu “peningkatan kualitas tata kelola dukungan manajemen”, dengan indikator tujuan dari tersebut yaitu persentase peningkatan tata kelola dukungan manajemen.

2.2 SASARAN PROGRAM BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SULAWESI III.

Sasaran program Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman (BP3KP) Sulawesi III diarahkan untuk mendukung terwujudnya penyediaan perumahan yang layak, terjangkau, serta berkelanjutan bagi masyarakat di wilayah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara. Sasaran tersebut diwujudkan melalui peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap hunian yang layak, antara lain melalui pelaksanaan program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), pembangunan rumah baru, serta penguatan kolaborasi dengan pemerintah daerah dan pemangku kepentingan lainnya.

Selain itu, BP3KP Sulawesi III berfokus pada penyediaan infrastruktur dasar perumahan dan kawasan permukiman melalui pembangunan dan peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan yang mendukung terbentuknya kawasan hunian yang aman, sehat, serta terpadu. Upaya ini juga diperkuat dengan pelaksanaan hunian vertikal dan proyek strategis nasional agar kebutuhan rumah layak dapat terpenuhi secara merata dan berkeadilan.

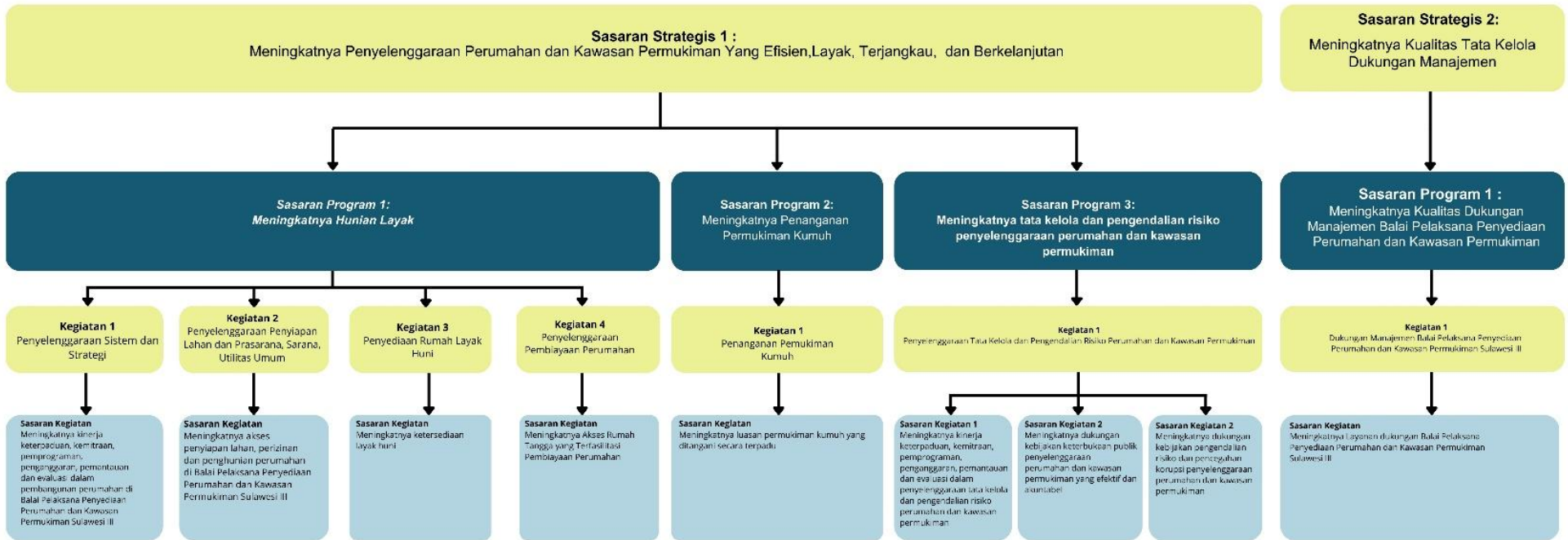
Dalam mendukung efektivitas pelaksanaan program, BP3KP Sulawesi III juga menargetkan peningkatan kualitas perencanaan, penganggaran,

pengawasan, serta pendampingan teknis kepada pemerintah daerah dan penerima program.

Penguatan koordinasi lintas sektor menjadi fokus penting untuk memastikan seluruh proses pembangunan perumahan berjalan tepat waktu, tepat mutu, dan tepat manfaat. Melalui sasaran program tersebut, BP3KP Sulawesi III berupaya mewujudkan lingkungan permukiman yang layak huni, berkelanjutan, serta mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung agenda pembangunan perumahan nasional. Adapun dua sasaran strategis Kementerian yang menjadi dasar pelaksanaan program Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III yaitu:

1. Meningkatnya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang efisien, layak, terjangkau dan berkelanjutan;
2. Meningkatnya kualitas tata kelola dukungan manajemen.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada pohon kinerja BP3KP Sulawesi III di bawah ini:



Gambar 2 Pohon Kinerja BP3KP Sulawesi

Berdasarkan Gambar 2 di atas menggambarkan keterkaitan antara sasaran strategis, sasaran program, kegiatan, dan sasaran kegiatan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Sasaran Strategis 1 berfokus pada meningkatnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efisien, layak, terjangkau, dan berkelanjutan. Sasaran ini diwujudkan melalui tiga program utama, yaitu peningkatan hunian layak, penanganan permukiman kumuh, serta penguatan tata kelola dan pengendalian risiko. Implementasinya dilakukan melalui kegiatan penyelenggaraan sistem dan strategi, penyediaan lahan dan prasarana, penyediaan rumah layak huni, fasilitasi pembiayaan perumahan, serta penanganan permukiman kumuh secara terpadu.

Sementara itu, Sasaran Strategis 2 menitikberatkan pada peningkatan kualitas tata kelola dukungan manajemen. Sasaran ini didukung oleh program peningkatan kualitas dukungan manajemen, khususnya dalam mendukung pelaksanaan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman.

Secara keseluruhan, kerangka ini menunjukkan pendekatan yang terintegrasi antara peningkatan akses hunian, penataan kawasan, penguatan pembiayaan, serta tata kelola yang akuntabel untuk mewujudkan pembangunan perumahan yang berkelanjutan.



BAB III

ARAH KEBIJAKAN, STRATEGI, DAN KERANGKA KELEMBAGAAN

3.1 ARAH KEBIJAKAN DAN STRATEGI UNIT ORGANISASI

Arah kebijakan dan strategi unit organisasi dirumuskan dengan fokus penguatan yang perlu dilakukan oleh setiap unit untuk mendukung pencapaian tujuan Kementerian. Penjabaran ini menekankan arah kebijakan prioritas dan strategi untuk pendekatannya dalam rangka penguatan kinerja yang memastikantata kelola serta pelayanan publik berjalan lebih efektif, adaptif, dan selaras dengan agenda pembangunan nasional. Arah kebijakan dan strategi, meliputi:

1. Meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak dan terjangkau melalui penyediaan serta peningkatan kualitas perumahan, dilakukan dengan menerapkan strategi:
 - Percepatan pembangunan baru rumah susun, rumah khusus, dan rumah swadaya;
 - Percepatan peningkatan kualitas rumah swadaya dan penyediaan sanitasi;
 - Fasilitasi penyediaan lahan untuk perumahan yang aman dan terjangkau; dan
 - Penyediaan PSU pada hunian tapak dan vertikal
2. Mempercepat penyediaan rumah layak huni melalui implementasi skema penyediaan perumahan yang inovatif, dilakukan dengan menerapkan strategi:
 - Dukungan optimalisasi pemanfaatan skema pembiayaan alternatif seperti kredit mikro perumahan dan skema lainnya;
 - Pengembangan klinik perumahan untuk mendukung peningkatan kapasitas stakeholder perumahan dan masyarakat; dan
 - Dukungan pengembangan perumahan melalui pendekatan hunian berimbang.
3. Meningkatkan kualitas permukiman secara terpadu, dilakukan dengan menerapkan strategi pendampingan dan penguatan



Pemerintah Daerah dalam menyusun kelengkapan instrumen perencanaan penyelenggaraan kawasan permukiman terpadu serta penataan kawasan kumuh melalui pembangunan infrastruktur kawasan permukiman, yang meliputi rumah, jalan, drainase, air minum, sanitasi, persampahan, dan proteksi kebakaran.

4. Memperkuat ekosistem perumahan dan kawasan permukiman dalam mendukung hunian layak, dilakukan dengan menerapkan strategi:
 - Penyusunan dan harmonisasi regulasi bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - Peningkatan kolaborasi antarpemangku kepentingan dan penguatan kelembagaan dalam penyelenggaraan perumahan;
 - Peningkatan pendataan dan monitoring evaluasi bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - Memberikan pembinaan kepada pelaku usaha perumahan dan fasilitasi perlindungan konsumen perumahan;
 - Pembinaan teknis bidang perumahan dan kawasan permukiman kepada pemangku kepentingan; dan
 - Pemanfaatan inovasi teknologi konstruksi dan material untuk mendukung percepatan penyediaan perumahan bagi MBR.
5. Mempercepat penyediaan rumah layak huni di wilayah perdesaan, dengan strategi:
 - Percepatan pembangunan rumah baru di wilayah perdesaan;
 - Perluasan cakupan peningkatan kualitas rumah di wilayah perdesaan;
 - Penyediaan PSU perumahan di wilayah perdesaan;
 - Pengembangan model perumahan perdesaan yang terintegrasi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum; dan
 - Fasilitasi penyediaan lahan untuk perumahan yang layak dan terjangkau tanpa mengurangi lahan produktif di wilayah perdesaan atau menimbulkan konflik agraria.
6. Mendorong penyediaan rumah layak melalui skema pembiayaan perumahan inovatif, dengan strategi:



- Pengembangan kerja sama dengan lembaga keuangan mikro di wilayah perdesaan;
 - Pengembangan skema tabungan berencana;
 - Pengembangan bantuan tunai/in-kind yang terintegrasi dengan program pembangunan desa.
 - Pengembangan skema kredit renovasi rumah (KRR) dan Kredit bangun rumah (KBR);
 - Pengembangan kerja sama dengan koperasi sebagai wadah untuk masyarakat perdesaan dalam mengakses pembiayaan perumahan; dan
 - Peningkatan subsidi pembiayaan perumahan melalui KPR FLPP, SSB, dan SBUM untuk MBR di wilayah perdesaan.
7. Menyediakan sistem regulasi, pemanfaatan teknologi serta mengembangkan pola koordinasi, dengan strategi:
- Penyusunan dan harmonisasi regulasi bidang perumahan dan kawasan permukiman perdesaan serta perumusan kebijakan dan strategi jangka panjang perumahan di wilayah perdesaan;
 - Penyusunan NSPK di bidang penyiapan lahan, koordinasi perizinan, penyiapan penghunian perumahan perdesaan;
 - Penyusunan NSPK di bidang penyusunan skema pembiayaan perumahan perdesaan;
 - Penyusunan NSPK di bidang pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan perdesaan;
 - Penyusunan panduan pembinaan teknis dan supervise penyelenggaraan perumahan perdesaan;
 - Penyusunan panduan monitoring dan evaluasi penyelenggaraan perumahan perdesaan; dan
 - Pengembangan diversifikasi model perumahan perdesaan yang sesuai dengan konteks lokal.
8. Meningkatkan kolaborasi antarpemangku dalam rangka mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah perdesaan, dengan strategi:



- Peningkatan kolaborasi pemerintah pusat melalui kementerian/lembaga, pemerintah daerah, dunia usaha dan masyarakat serta pemangku kepentingan lainnya dalam penyelenggaraan perumahan perdesaan;
 - Peningkatan kapasitas pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perdesaan di bidang penyiapan lahan, koordinasi perizinan, penyiapan penghunian dan penyusunan skema pembiayaan, Pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan perdesaan;
 - Pelaksanaan harmonisasi perencanaan kawasan perdesaan antara pemerintah pusat dan daerah;
 - Pelaksanaan koordinasi antarpemangku kepentingan terkait penyelenggaraan perumahan perdesaan; dan
 - Penguatan kelembagaan.
9. Mempercepat penyediaan rumah layak huni di wilayah perkotaan, dengan strategi:
- Percepatan pembangunan rumah baru di wilayah perkotaan;
 - Perluasan cakupan peningkatan kualitas rumah di wilayah perkotaan;
 - Penyediaan PSU perumahan di wilayah perkotaan; dan
 - Pengembangan model perumahan perkotaan yang terintegrasi dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
10. Optimalisasi pemanfaatan lahan milik negara/daerah/BUMN serta mendorong pengembangan perumahan vertikal, dengan strategi mendorong intensifikasi pemanfaatan lahan melalui skema KPBU dan pendekatan kawasan terpadu, seperti kawasan campuran dan kawasan TOD.
11. Mendorong pembangunan perumahan terintegrasi dengan Kawasan strategis dan transportasi publik (TOD), dengan strategi mengembangkan kawasan perumahan berbasis transit (TOD) dan kawasan perkotaan baru.



12. Meningkatkan kolaborasi antarpemangku kepentingan dalam rangka mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah perkotaan, dengan strategi:
- Peningkatan kolaborasi pemerintah, pemerintah daerah, dunia usaha dan masyarakat serta pemangku kepentingan lainnya dalam penyelenggaraan perumahan perkotaan;
 - Peningkatan kapasitas pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perkotaan di bidang penyiapan lahan, koordinasi perizinan, penyiapan penghunian dan penyusunan skema pembiayaan, pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan perkotaan;
 - Pelaksanaan harmonisasi perencanaan kawasan perkotaan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
 - Pelaksanaan koordinasi antarpemangku kepentingan terkait penyelenggaraan perumahan perkotaan; dan
 - Penguatan kelembagaan.
 - a. Penguatan perencanaan, koordinasi, dan integrasi program antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota, dengan strategi pengembangan sistem informasi perumahan terintegrasi dan penyelarasan program perumahan antarlevel pemerintahan.
 - b. Pengembangan skema pembiayaan perumahan berbasis kebutuhan MBR, dengan strategi inovasi pembiayaan mikro perumahan, kredit konstruksi swadaya, dan kolaborasi dengan lembaga keuangan nonbank.
 - c. Penerapan teknologi konstruksi murah dan cepat serta penguatan sistem informasi perumahan dan permukiman berbasis digital, dengan strategi penggunaan teknologi rancang bangun rumah terkini, digitalisasi sistem monitoring, dan pemutakhiran basis data rumah.
 - d. Percepatan penghunian, dengan strategi revitalisasi rusun, pelatihan pengelolaan rusun oleh penghuni, serta integrasi rusun dengan fasilitas sosial dan ekonomi.



13. Menjamin penanganan dan pengawasan atas pelaksanaan bantuan perumahan bagi MBR serta menjamin ketepatan sasaran penerima manfaat, dengan strategi penguatan tata kelola dan regulasi atas pelaksanaan bantuan pembangunan maupun peningkatan kualitas rumah baik dalam bentuk intervensi langsung maupun dalam bentuk subsidi serta menjamin ketepatan sasaran penerima manfaat bantuan perumahan melalui pemanfaatan data yang terintegrasi secara nasional.
14. Peningkatan kualitas tata kelola hunian publik dan hunian privat vertikal melalui penyusunan NSPK yang digunakan untuk mengelola dan mengawasi penyediaan serta pengelolaan perumahan publik, dengan strategi penguatan tata kelola yang berorientasi pada ketersediaan hunian yang terjangkau, layak huni, dan berkelanjutan bagi masyarakat, dengan penekanan pada transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi.
15. Mendorong diversifikasi sumber pembiayaan perumahan, mengembangkan dan memperluas skema pembiayaan diluar FLPP 100% KPR, meningkatkan akurasi ketepatan sasaran melalui integrasi data nasional, dan penguatan regulasi dan tata kelola pembiayaan perumahan, dengan strategi sebagai berikut:
 - Diversifikasi pendanaan melalui implementasi skema Tapera sebagai tambahan pembiayaan, penggunaan skema pinjaman/hibah multilateral, dan program perumahan hijau dan terjangkau di Indonesia (Indonesia Green Affordable Housing Program atau IGAHP).
 - Melakukan koordinasi secara intensi dengan Bank Indonesia dan pemangku kepentingan lain.
 - Optimalisasi pemanfaatan DTSEN dan sistem antrean perumahan.
 - Regulasi dan tata kelola penyusunan petunjuk teknis, peraturan menteri, dan keputusan menteri untuk mendukung efektivitas kebijakan



16. Mendorong Penguatan regulasi mekanisme kemitraan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dengan strategi penyusunan Surat Edaran Menteri tentang Mekanisme Kemitraan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
17. Meningkatkan kemitraan dengan pemangku kepentingan lain dengan penguatan regulasi mekanisme kemitraan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dengan strategi memperluas kemitraan dengan pemangku kepentingan lain dan pengaturan mekanisme kemitraan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
18. Menciptakan sektor perumahan yang inklusif dan berkelanjutan diperlukan penguatan terhadap seluruh ekosistem perumahan serta perbaikan tata kelolanya, dengan strategi sebagai berikut:
 - Governance, penyusunan NSPK dan bimbingan teknis tata Kelola dan pengendalian risiko;
 - Risk, penguatan SPIP dan e-Manajemen Risiko;
 - Compliance, penancangan dan pembangunan zona integritas, sistem informasi pemantauan TKPR (e-Pantau), sistem manajemen anti penyuapan (SMAP), dan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
 - Financing, kerjasama investasi asing, antrean perumahan, FLPP, IGAHP, skema jaminan penyerapan (*off-take guarantee*); dan
 - Pembangunan baru atau renovasi melalui CSR dan penyiapan lahan.
19. Penguatan Perencanaan dan Penganggaran, melalui strategi:
 - Penyusunan kebutuhan anggaran tahunan yang lebih rinci, berbasis data, dan mempertimbangkan pelaksanaan anggaran sebelumnya; dan
 - Integrasi antara perencanaan dan penganggaran serta peningkatan kualitas pemantauan dan evaluasi kegiatan.
20. Transformasi Digital dan Tata Kelola, melalui strategi:



- Transformasi digital dalam layanan administrasi, kepegawaian, pelayanan publik, pengelolaan data dan informasi, serta sistem pengadaan barang dan jasa; dan
 - Penyederhanaan proses birokrasi dan peningkatan efisiensi melalui sistem informasi terintegrasi.
21. Penguatan Sumber Daya Manusia, melalui strategi:
- Pemetaan dan pemenuhan kebutuhan SDM berbasis analisis beban kerja (ABK) dan kompetensi;
 - Pengembangan manajemen talenta ASN melalui pelatihan, promosi berbasis merit, pemetaan karier, serta pembentukan balai kompetensi; dan
 - Peningkatan kapasitas SDM di seluruh bidang fungsional, termasuk keuangan, pengadaan, hukum, komunikasi, dan data.
22. Penguatan Sistem Informasi dan Data, melalui strategi:
- Pengembangan sistem informasi sektoral terintegrasi berbasis satu data Indonesia; dan
 - Optimalisasi pemanfaatan data sebagai dasar kebijakan, perencanaan, dan evaluasi program secara berbasis bukti (*evidence-based policy*).
23. Peningkatan Layanan Dukungan Manajemen, melalui strategi:
- Perbaikan kualitas layanan tata usaha pimpinan, pengelolaan kearsipan, protokoler, serta penyediaan sarana dan prasarana kantor; dan
 - Penguatan layanan keamanan, ketertiban, dan kehumasan secara profesional dan responsif.
24. Percepatan Regulasi dan Advokasi Hukum, melalui strategi:
- Peningkatan kualitas pembentukan produk hukum, pembinaan SDM hukum, dan advokasi hukum yang responsif dan solutif; dan
 - Digitalisasi dan penguatan jaringan dokumentasi dan informasi hukum (JDIH)
25. Modernisasi dan Optimalisasi Pengelolaan Keuangan dan BMN, melalui strategi:



- Pembinaan dan pendampingan intensif terhadap pengelolaan keuangan dan BMN; dan
 - Peningkatan akuntabilitas, pengamanan, dan optimalisasi pemanfaatan aset negara.
26. Penguatan Sistem dan Tata Kelola Pengadaan Barang/Jasa, melalui strategi:
- Penguatan kelembagaan UKPBJ dan SDM pengadaan; dan
 - Integrasi perencanaan pengadaan dengan penganggaran serta pemanfaatan sistem *e-Procurement* untuk efisiensi dan transparansi.
27. Penguatan Komunikasi Publik dan Pelayanan Publik, melalui strategi:
- Penyusunan NSPK komunikasi publik, penguatan pelayanan berbasis teknologi dan informasi, dan pengelolaan media digital secara terintegrasi; dan
 - Kolaborasi lintas kementerian/lembaga dan media untuk memperluas jangkauan informasi dan mitigasi disinformasi.
28. Kolaborasi dan Pendanaan Alternatif, melalui strategi:
- Peningkatan sinergi dengan mitra dan pemangku kepentingan termasuk CSR dan sumber pendanaan Non-APBN; dan
 - Perencanaan dan pengelolaan dana pinjaman serta program pembiayaan seperti KUR secara terarah dan akuntabel.

3.2 ARAH KEBIJAKAN DAN STRATEGI BP3KP SULAWESI III

Dalam mendukung pencapaian visi pembangunan nasional serta sasaran RPJMN 2025 – 2029, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III merumuskan arah kebijakan yang tentunya sejalan dengan arah kebijakan Unit Organisasi, yaitu Meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak dan terjangkau melalui penyediaan serta peningkatan kualitas perumahan dengan strategi; serta Peningkatan Layanan Dukungan Manajemen.

Mengacu pada arah kebijakan dan strategi Kementerian PKP dan unit organisasi, berikut arah kebijakan dan strategi Balai Pelaksana



Penyediaan Perumahan dan Permukiman Sulawesi III untuk tahun 2025-2029 yaitu:

1. Meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak dan terjangkau melalui penyediaan serta peningkatan kualitas perumahan dengan strategi:
2. Percepatan pembangunan baru rumah susun, rumah khusus, dan rumah swadaya;
3. Percepatan peningkatan kualitas rumah swadaya dan penyediaan sanitasi;
4. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada hunian tapak dan vertikal;
5. Penyediaan fasilitas ramah *gender*, memastikan desain rumah tapak dan/atau vertikal memiliki pencahayaan memadai di koridor, ruang laktasi, taman bermain anak yang terpantau, serta akses bagi penyandang disabilitas dan lansia;
6. penguatan sistem dan strategi penyelenggaraan perumahan melalui peningkatan perencanaan, penganggaran, dan evaluasi;
7. Fasilitasi akses informasi hunian yang layak dan terjangkau melalui sosialisasi program perumahan melibatkan industri material, pengembang dan perbankan;
8. Pendampingan dan penguatan Pemerintah Daerah dalam menyusun kelengkapan instrumen perencanaan penyelenggaraan kawasan permukiman
9. Melakukan pendampingan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) di daerah dalam rangka perencanaan pembangunan PKP yang terpadu (lintas sektor maupun wilayah), dengan Mensinergikan perencanaan pembangunan perumahan dengan sistem perencanaan pembangunan nasional melalui sinkronisasi RP3KP dengan RPJMN dan RPJMD;
10. Mengoptimalkan pengawasan dan pengendalian dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan.
11. Peningkatan Layanan Dukungan Manajemen, melalui strategi:



- a. Perbaikan kualitas layanan tata usaha pengelolaan kearsipan, serta penyediaan sarana dan prasarana kantor;
 - b. Penguatan layanan keamanan, ketertiban, dan kehumasan secara profesional dan responsif.
12. Penguatan sistem dalam rangka mitigasi risiko pelaksanaan kegiatan, dan pelaporan kinerja untuk mendukung transparansi dan akuntabilitas publik.
 13. Mendorong perusahaan swasta untuk mengarahkan program Corporate Social Responsibility (CSR) pada pembangunan atau peningkatan kualitas rumah tidak layak huni serta penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) di kawasan perumahan MBR.
 14. Memperluas kolaborasi dengan perbankan dan lembaga pembiayaan untuk mendukung akses pembiayaan perumahan melalui skema subsidi, pembiayaan berbunga rendah, blended finance, serta dukungan likuiditas pembiayaan perumahan.

3.3 KERANGKA KELEMBAGAAN

Kerangka kelembagaan menjelaskan kebutuhan fungsi dan struktur organisasi yang diperlukan dalam upaya pencapaian sasaran strategis, dan tata laksana yang diperlukan antar unit organisasi, baik internal maupun eksternal serta pengelolaan sumber daya manusia, baik secara kualitas maupun kuantitas.

3.3.1 Struktur Organisasi Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, BP3KP yang bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Kawasan Permukiman bertugas melaksanakan penyediaan perumahan, peningkatan kualitas perumahan, pengembangan kawasan permukiman, penataan kawasan permukiman pasca bencana dan kerusuhan sosial, dan fasilitasi

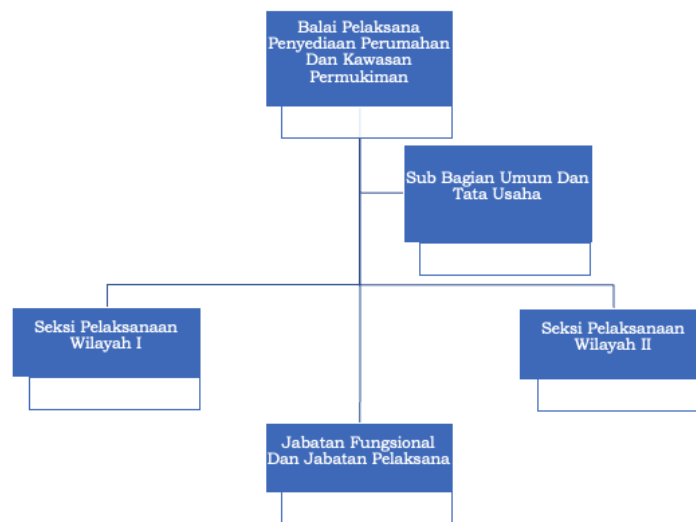


serah terima aset. BP3KP Sulawesi III dalam menjalankan tugas, memiliki fungsi diantaranya:

1. Penyusunan program dan anggaran pelaksanaan pengembangan kawasan permukiman, pemberian bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan;
2. Penyusunan rencana teknis pengembangan kawasan permukiman, pemberian bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan;
3. Pelaksanaan pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan;
4. Pelaksanaan dan koordinasi pengawasan dan pengendalian teknis pengembangan kawasan permukiman, pemberian bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembangunan dan peningkatan kualitas perumahan;
5. Pelaksanaan pemantauan dan evaluasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
6. Pengelolaan data dan informasi perumahan dan kawasan permukiman;
7. Pelaksanaan koordinasi dan dukungan penataan kawasan permukiman pasca bencana dan kerusuhan sosial;
8. Pelaksanaan koordinasi penyediaan lahan dan pengembangan hunian;
9. Pelaksanaan koordinasi pemanfaatan dan penghunian perumahan;
10. Pelaksanaan fasilitasi bina usaha dan perlindungan konsumen perumahan;
11. Pelaksanaan koordinasi dan fasilitasi forum perumahan dan kawasan permukiman;
12. Pelaksanaan, pemantauan, evaluasi, dan koordinasi fasilitasi pembiayaan perumahan;
13. Pelaksanaan fasilitasi serah terima aset;

14. Pelaksanaan dan koordinasi reformasi birokrasi, pembangunan zona integritas, sistem pengendalian intern, sistem manajemen risiko, serta sistem pengendalian anti korupsi dan penyuapan; dan
15. Pelaksanaan urusan tata usaha, umum dan rumah tangga, komunikasi publik, serta layanan hukum balai.

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Sulawesi III didukung dengan struktur organisasi sebagai berikut.

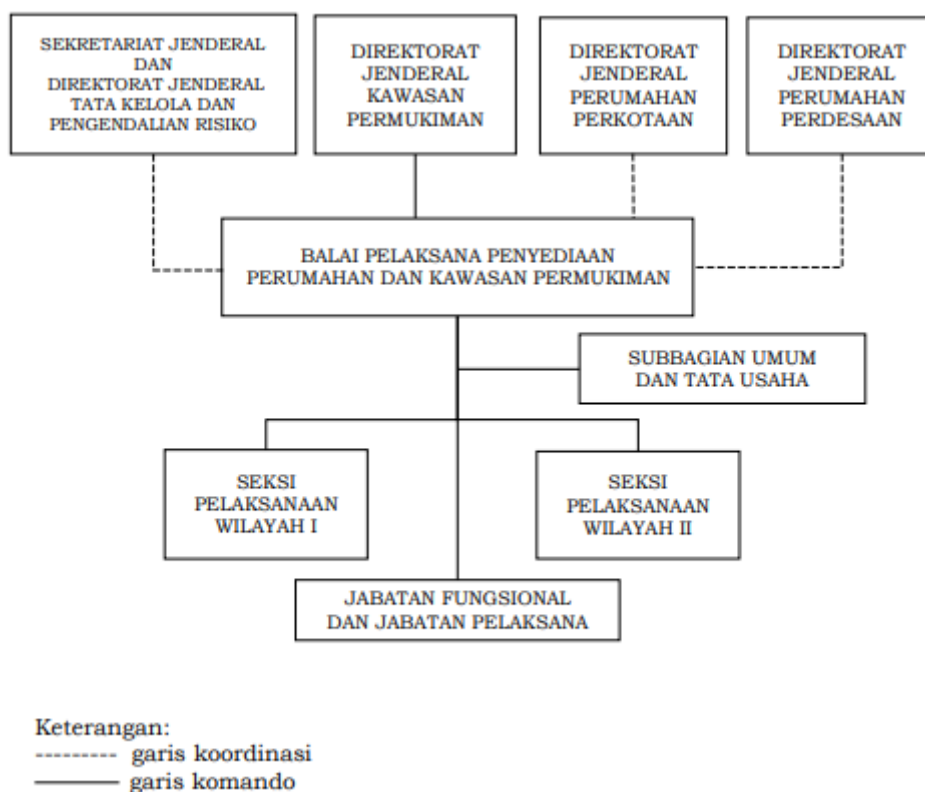


Gambar 3 Struktur Organisasi BP3KP Sulawesi III

Pada Gambar 3 di atas Struktur organisasi pada gambar menunjukkan bahwa Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman berada sebagai unit utama atau pimpinan tertinggi dalam organisasi Balai. Di bawahnya terdapat Sub Bagian Umum dan Tata Usaha yang berperan dalam mendukung administrasi, pengelolaan keuangan, kepegawaian, serta urusan umum lainnya guna menunjang kelancaran operasional organisasi. Selain itu, terdapat dua unit pelaksana teknis, yaitu: Seksi Pelaksanaan Wilayah I dan Seksi Pelaksanaan Wilayah II, Kedua seksi ini bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan teknis di wilayah kerja masing-masing, termasuk pengawasan dan pelaksanaan program perumahan serta kawasan permukiman. Pada bagian bawah struktur terdapat Jabatan Fungsional dan Jabatan Pelaksana, yang mendukung pelaksanaan tugas teknis maupun

administratif sesuai dengan keahlian dan fungsi masing-masing pegawai.

Secara keseluruhan, struktur ini menunjukkan pembagian tugas yang jelas antara fungsi administratif, pelaksanaan teknis wilayah, serta dukungan tenaga fungsional untuk memastikan program perumahan dan kawasan permukiman berjalan efektif dan terkoordinasi. Berikut bagan garis koordinasi dan garis komando UPT menurut Permen PKP nomor 1 Tahun 2025.



Gambar 4 Bagan garis Koordinasi dan Garis Komando UPT

Berdasarkan gambar 4 di atas Struktur organisasi pada gambar menunjukkan kedudukan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam lingkup kementerian serta hubungan koordinasi dan komando di atasnya. Pada tingkat pusat, balai ini berkoordinasi dengan beberapa unit eselon I, yaitu:

- Sekretariat Jenderal;
- Direktorat Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko;



- Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman;
- Direktorat Jenderal Perumahan Perkotaan;
- Direktorat Jenderal Perumahan Perdesaan.

Garis putus-putus pada bagan menunjukkan garis koordinasi, sedangkan garis utuh menunjukkan garis komando. Hal ini menandakan bahwa balai tidak hanya menerima arahan struktural, tetapi juga menjalin koordinasi lintas unit dalam pelaksanaan program.

Di tingkat internal, struktur organisasi balai terdiri atas:

- Subbagian Umum dan Tata Usaha, mempunyai tugas melakukan penyusunan program dan anggaran, pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, dan administrasi sumber daya manusia, pengelolaan dan pelaporan administrasi keuangan, pelaksanaan dan koordinasi reformasi birokrasi dan pembangunan zona integritas, koordinasi administrasi pelaksanaan sistem pengendalian intern dan penerapan manajemen risiko, komunikasi publik, serta layanan hukum balai;
- Seksi Pelaksanaan Wilayah I, melakukan penyiapan pelaksanaan dan koordinasi penyusunan rencana teknis pengembangan kawasan permukiman, pembinaan usaha dan perlindungan konsumen, serta koordinasi dan penataan kawasan permukiman pasca bencana dan kerusuhan sosial; dan melakukan koordinasi penyediaan lahan, pelaksanaan pembangunan dan peningkatan kualitas rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum, fasilitasi penghunian, pengawasan dan pengendalian, pemantauan, evaluasi dan pelaporan, verifikasi data, pada wilayah pesisir sesuai dengan Keputusan Menteri mengenai delineasi perkotaan, perdesaan, dan pesisir;
- Seksi Pelaksanaan Wilayah II, yang mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan dan koordinasi penyusunan rencana teknis perumahan, koordinasi penyediaan



lahan, pelaksanaan pembangunan dan peningkatan kualitas rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum, fasilitasi penghunian, pengawasan dan pengendalian, pemantauan, evaluasi dan pelaporan, verifikasi data pada wilayah perkotaan dan perdesaan sesuai dengan Keputusan Menteri mengenai delineasi perkotaan, perdesaan, dan pesisir.

- Jabatan fungsional dan jabatan pelaksana dapat ditetapkan di lingkungan UPT sesuai dengan kebutuhan, yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara keseluruhan, struktur ini menggambarkan sistem kerja yang terintegrasi antara kebijakan pusat dan pelaksanaan di daerah, dengan pembagian tugas yang jelas antara fungsi koordinatif, komando, administratif, dan teknis pelaksanaan program.

3.3.2 Sumber Daya Manusia

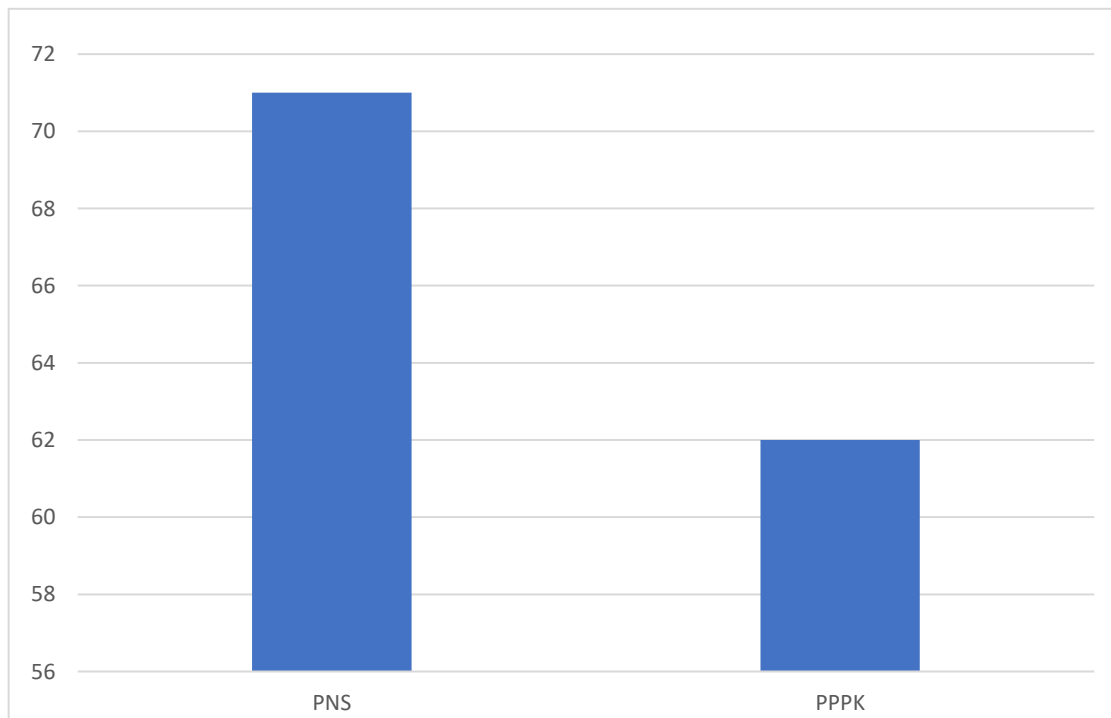
Sumber daya manusia memegang peran utama dalam menggerakkan dan menentukan keberhasilan organisasi pemerintah untuk mencapai target dan sasaran oleh karena itu organisasi harus didukung oleh sumber daya aparatur yang berkompeten.

3.3.3 Jumlah SDM Berdasarkan Jabatan

Pengelolaan SDM bertujuan untuk mewujudkan SDM aparatur yang berAHKLAK dalam melaksanakan tugas untuk mencapai Sasaran Strategis Kementrian di Tahun 2025, yang jumlah keseluruhan pegawai Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III sebanyak 133 Orang yang terdiri dari 32 Orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) Balai yang dimana 16 Orang berjenis kelamin laki-laki dan 16 Orang berjenis kelamin perempuan dan Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) sebanyak 26 Orang yang dimana 19 Orang berjenis kelamin laki-laki dan 5 Orang berjenis kelamin perempuan. Sedangkan yang di bawah Satuan Kerja Penyediaan Perumahan

dan Kawasan Permukiman Sulawesi Selatan sebanyak 48 Orang yang terdiri dari 23 Orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan 19 Orang Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK). Sedangkan untuk Satuan Kerja Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sulawesi Tenggara mengelola SDM sebanyak 36 orang, 16 Orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) sebanyak 17 Orang. Adapun Penyajian Dalam Bentuk Grafis Sebagai Berikut:

Gambar 5 Jumlah Pegawai Berdasarkan Golongan



Sumber data: Data Pegawai BP3KP Sulawesi III

Berdasarkan Gambar 5 menunjukkan distribusi jumlah pegawai berdasarkan status kepegawaian. PPPK merupakan kategori dengan jumlah terendah, yaitu sekitar 62 orang, yang menandakan bahwa tenaga PNS mendominasi komposisi pegawai. Selanjutnya, PNS memiliki jumlah yang tinggi, sekitar 71 orang. Secara keseluruhan, grafik ini menggambarkan bahwa kontribusi terbesar sumber daya manusia berasal dari PNS.

Tabel 3.1 Komposisi Pegawai Berdasarkan Jabatan

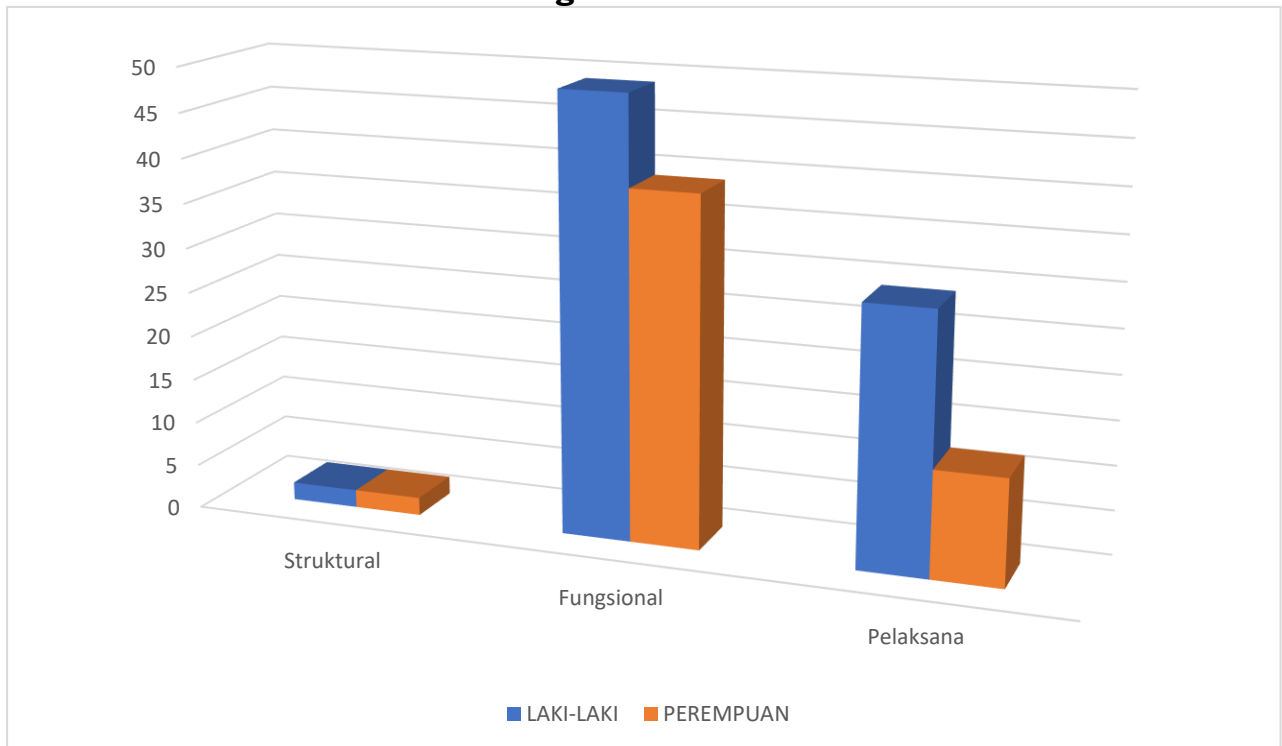
| Jabatan | Laki-Laki | Perempuan | Jumlah |
|------------|-----------|-----------|--------|
| Struktural | 2 | 2 | 4 |
| Fungsional | 49 | 39 | 88 |

| | | | |
|-----------|----|----|-----|
| Pelaksana | 29 | 12 | 41 |
| Total | 80 | 53 | 133 |

Sumber data: Data Pegawai BP3KP Sulawesi III

Berdasarkan Tabel 3.1 Jumlah pegawai sebanyak 133 orang, terdiri dari 80 laki-laki dan 53 perempuan. Pegawai paling banyak menduduki jabatan fungsional sebanyak 88 orang, diikuti jabatan pelaksana sebanyak 41 orang sedangkan jabatan struktural paling sedikit dengan 4 orang dan memiliki komposisi gender yang seimbang. Secara umum, jumlah pegawai laki-laki lebih dominan pada seluruh jenis jabatan.

Gambar 6 Jumlah Pegawai Berdasarkan Jabatan



Sumber data: Data Pegawai BP3KP Sulawesi III

Berdasarkan gambar 6 di atas menunjukkan distribusi pegawai berdasarkan jabatan dan jenis kelamin. Jabatan fungsional merupakan yang paling dominan, dengan jumlah pegawai laki-laki lebih banyak dibandingkan perempuan. Jabatan pelaksana juga didominasi oleh laki-laki, dengan selisih yang cukup besar dibandingkan perempuan. Pada jabatan struktural, jumlah pegawai laki-laki dan perempuan relatif seimbang. Secara

keseluruhan, grafik menggambarkan bahwa pegawai laki-laki lebih dominan pada hampir seluruh jabatan.

3.3.4 Jumlah SDM Berdasarkan Pendidikan

Sumber Daya Manusia di Lingkungan Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III Tahun 2025 berdasarkan tingkat pendidikan didominasi oleh pegawai dengan tingkat S1 sedangkan berdasarkan usia di dominasi oleh pegawai dengan rentang usia 25 – 45 Tahun. Berikut adalah komposisi SDM berdasarkan Pendidikan dan Usia berdasarkan gender:

Tabel 3.2 Komposisi Pegawai Berdasarkan Pendidikan

| Status Pegawai | Jenjang Pendidikan | | | | Total |
|----------------|--------------------|----------|-----------|-----------|------------|
| | SMA | D3 | S1 | S2 | |
| PNS | - | 1 | 55 | 15 | 71 |
| PPK | 22 | - | 40 | - | 62 |
| TOTAL | 22 | 1 | 95 | 15 | 133 |

Sumber data: Data Pegawai BP3KP Sulawesi III

Jumlah pegawai sebanyak 133 orang, dengan jenjang pendidikan didominasi oleh S1 sebanyak 95 orang, diikuti S2 sebanyak 15 orang. Pegawai berpendidikan SMA berjumlah 22 orang, seluruhnya berasal dari PPPK, sedangkan D3 hanya 1 orang dan berstatus PNS. Berdasarkan status kepegawaian, PNS didominasi oleh pendidikan S1 dan S2, PPPK mayoritas berpendidikan S1 dan SMA.

3.3.5 Analisis Kebutuhan Sumber Daya Manusia

Keberhasilan pelaksanaan tugas dan fungsi BP3KP Sulawesi III sangat bergantung pada ketersediaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang kompeten, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Berdasarkan struktur organisasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2025, dilakukan pemetaan beban kerja untuk mengidentifikasi

kesenjangan (gap) antara kondisi ideal hingga 5 (lima) tahun ke depan dengan kondisi saat ini.

Analisis ini menggunakan tiga indikator utama, yaitu:

- (K) Kebutuhan Ideal: Jumlah pegawai yang dibutuhkan berdasarkan Analisis Beban Kerja (ABK) untuk menjalankan fungsi organisasi secara optimal.
- (B) Eksisting: Jumlah pegawai (PNS/CPNS/PPPK) yang tersedia saat ini.
- (F) Formasi: Selisih atau kekurangan pegawai yang menjadi target
- pemenuhan ($K - B = F$).

| Kepala Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Kelompok Jabatan Fungsional | | | |
| JF PKP Ahli Pertama*(9) | 17 | 24 | -7 |
| JF PKP Ahli Muda | 12 | 4 | 8 |
| JF PKP Ahli Madya | 5 | 0 | 5 |
| JF PKBSGRP* Ahli Pertama *(4) | 8 | 11 | -3 |
| JF PKBSGRP* Ahli Muda | 5 | 3 | 2 |
| JF PKBSGRP* Ahli Madya | 3 | 0 | 3 |
| JF Analisis Pengelolaan Keuangan APBN Ahli Pertama | 12 | 4 | 8 |
| JF Analisis Pengelolaan Keuangan APBN Ahli Muda | 6 | 0 | 6 |
| Pranata Keuangan APBN Terampil | 4 | 1 | 3 |
| JF Anaspans Ahli Pertama *(3) | 5 | 3 | 2 |
| | | | |
| Jumlah Terpenuhi/Dibutuhkan | 58 | 28 | 32 |
| Seksi Pelaksanaan Wilayah I | | | |
| Kepala Seksi | 1 | 1 | 0 |
| JF Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Pertama | 3 | 0 | 3 |
| JF Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Muda | 2 | 0 | 2 |
| JF Penata Kelola Penyehatan Lingkungan Ahli Madya | 1 | 1 | 0 |
| JF PKBSGRP* Ahli Pertama *(1) | 5 | 3 | 2 |
| JF PKBSGRP* Ahli Muda | 3 | 0 | 3 |
| JF PKBSGRP* Ahli Madya | 1 | 0 | 1 |
| JF PKP Ahli Pertama *(1) | 6 | 5 | 1 |
| JF PKP Ahli Muda | 5 | 0 | 5 |
| JF PKP Ahli Madya | 2 | 0 | 2 |
| Penelaah Batas Pengolah Dairi | 2 | 0 | 2 |
| Jumlah Terpenuhi/Dibutuhkan | 36 | 10 | 26 |
| Kasubbag TU | | | |
| Kepala Subbagian | 1 | 1 | 0 |
| JF PKP Ahli Pertama *(1) | 8 | 11 | -3 |
| JF PKP Ahli Muda | 6 | 0 | 6 |
| JF PKP Ahli Madya | 2 | 0 | 2 |
| JF PKBSGRP* Ahli Pertama | 3 | 1 | 2 |
| JF PKBSGRP* Ahli Muda | 2 | 1 | 1 |
| JF PKBSGRP* Ahli Madya | 1 | 0 | 1 |
| JF Analisis SDM Aparatur Ahli Pertama *(2) | 3 | 3 | 0 |
| JF Anaspans Ahli Pertama *(1) | 3 | 2 | 1 |
| JF Anaspans Ahli Muda | 2 | 0 | 2 |
| JF Analisis Pengelola Keuangan APBN Ahli Pertama | 3 | 1 | 2 |
| JF Analisis Pengelola Keuangan APBN Ahli Muda | 1 | 0 | 1 |
| Teknik Penyehatan Lingkungan Ahli Pertama *(1) | 2 | 1 | 1 |
| Pranata Keuangan APBN | 1 | 0 | 1 |
| Pranata Hubungan Masyarakat Ahli Pertama | 2 | 0 | 2 |
| Pranata/Manajemen Perencanaan T/1 | 7 | 7 | 0 |
| Pranata Layanan Operasional T/1 | 34 | 19 | 15 |
| Operator Layanan Operasional *(15) | 15 | 15 | 0 |
| Jumlah Terpenuhi/Dibutuhkan | 96 | 62 | 34 |
| Seksi Pelaksanaan Wilayah II | | | |
| Kepala Seksi | 1 | 1 | 0 |
| JF PKP Ahli Pertama *(2) | 5 | 6 | -1 |
| JF PKP Ahli Muda | 3 | 1 | 2 |
| JF PKP Ahli Madya | 1 | 0 | 1 |
| JF PKBSGRP* Ahli Pertama | 2 | 1 | 1 |
| JF PKBSGRP* Ahli Muda | 1 | 0 | 1 |
| JF PKBSGRP* Ahli Madya | 1 | 0 | 1 |
| | | | |
| Jumlah Terpenuhi/Dibutuhkan | 14 | 9 | 5 |

Gambar 7 Peta Jabatan Sumber Daya Manusia BP3KP Sulawesi III

Berdasarkan Gambar 7 di atas data menunjukkan bahwa pada beberapa unit masih terdapat selisih antara kebutuhan ideal dan jumlah pegawai yang tersedia, sehingga diperlukan pemenuhan formasi untuk mencapai kondisi ideal sesuai beban kerja masing-masing jabatan. Dengan adanya pemetaan ini, organisasi dapat



merencanakan pengadaan atau redistribusi pegawai secara lebih terarah dan berbasis kebutuhan riil.



BAB IV

TARGET KINERJA DAN KERANGKA PENDANAAN

1.1 TARGET KINERJA

Dalam rangka mewujudkan Tujuan dan Sasaran Sekretariat Jenderal, Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman, Direktorat Jenderal Perumahan Perkotaan, Direktorat Jenderal Perumahan Perdesaan, Direktorat Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko, serta Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III dan dalam mendukung pencapaian sasaran Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka telah ditetapkan tujuan dan strategis yang memiliki Indikator Kinerja beserta target kinerja yang akan dicapai pada kurun waktu 2025–2029 yang meliputi kegiatan sebagai berikut

1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Efisien, Layak, Terjangkau, dan Berkelanjutan; dan
2. Peningkatan Kualitas Tata Kelola dukungan manajemen.

Tabel 4.1 Taget Kinerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Sulawesi III Tahun 2025-2029

| PROGRAM/ KEGIATAN | SASARAN PROGRAM (<i>OUTCOME</i>)/SASARAN KEGIATAN (<i>OUTPUT</i>)/INDIKATOR | TARGET 2025-2029 |
|---|---|-------------------------|
| PROGRAM: PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN | | |
| SASARAN PROGRAM: Meningkatnya Hunian Layak | | |
| KEGIATAN: Penyelenggaraan Sistem dan Strategi | | |
| | 1 Jumlah laporan penyusunan kebijakan teknis penyelenggaraan klinik perumahan dan kawasan permukiman | 5 Rekomendasi Kebijakan |
| | 2 Jumlah dokumen data dan informasi penyelenggaraan kawasan permukiman | 4 Dokumen |
| | 3 Jumlah Laporan Pemantauan, Evaluasi dan Pelaporan Kegiatan Tematik Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dan Akuntabilitas Kinerja | 3 Laporan |
| | 4 Jumlah laporan pemantauan, evaluasi dan pelaporan penyelenggaraan kawasan permukiman | 4 Laporan |
| | 5 Jumlah kegiatan koordinasi penyelenggaraan perumahan perdesaan | 1 Kegiatan |



| | | | |
|--|----|--|-------------------------|
| | 6 | Jumlah dokumen kebijakan, kemitraan, strategi, dan program prioritas penyelenggaraan perumahan perdesaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| | 7 | Jumlah dokumen data dan informasi penyelenggaraan perumahan perdesaan | 4 Dokumen |
| | 8 | Jumlah laporan kegiatan pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan perumahan perdesaan | 14 Laporan |
| | 9 | Jumlah rekomendasi kebijakan, strategi, pemrograman, anggaran dan kemitraan penyelenggaraan perumahan perkotaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| | 10 | Jumlah laporan pemantauan, evaluasi dan pelaporan penyelenggaraan perumahan perkotaan | 4 Laporan |
| KEGIATAN: Penyelenggaraan Penyiapan Lahan dan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum | | | |
| | 1 | Jumlah rumah yang mendapat pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum | 7.462 unit |
| | 2 | Jumlah rumah yang mendapat pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum hunian vertikal | 1.332 unit |
| | 3 | Jumlah dokumen teknis penyiapan lahan dan PSU | 3 Dokumen |
| | 4 | Jumlah dokumen dukungan teknis penyiapan lahan dan perizinan perumahan perdesaan | 4 Dokumen |
| | 5 | Jumlah dokumen dukungan teknis penghunian perumahan perdesaan | 4 Dokumen |
| | 6 | Jumlah rekomendasi kebijakan program, anggaran, dan rencana teknis penyiapan lahan, perizinan dan penghunian di bidang perumahan perkotaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| KEGIATAN: Penyediaan Rumah Layak Huni | | | |
| | 1 | Jumlah unit rumah swadaya | 42.919 unit |
| | 2 | Jumlah rumah khusus yang terbangun | 3.100 unit |
| | 3 | Jumlah rumah susun yang terbangun | 984 unit |
| | 4 | Jumlah Dokumen Teknis Penyiapan Penanganan Kumuh dan Pengembangan Kawasan Permukiman | 4 Laporan |
| | 5 | Jumlah Laporan Pemantauan, Evaluasi dan Pelaporan Pembangunan Rusun, Peningkatan Kualitas dan Penanganan Kumuh | 3 Laporan |
| | 6 | Jumlah laporan pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan pembangunan perumahan perdesaan | 4 Laporan |
| | 7 | Jumlah rekomendasi kebijakan penyelenggaraan pembangunan perumahan perdesaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| | 8 | Jumlah laporan kebijakan penyelenggaraan peningkatan kualitas perumahan perdesaan | 4 Laporan |



| | | | | |
|---|--|----|---|-------------------------|
| | | 9 | Jumlah laporan pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan peningkatan kualitas perumahan perdesaan | 3 Laporan |
| | | 10 | Jumlah rekomendasi kebijakan penyelenggaraan pembangunan perumahan perkotaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| | | 11 | Jumlah rekomendasi kebijakan penyelenggaraan peningkatan kualitas perumahan perkotaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| KEGIATAN: Penyelenggaraan Pembiayaan Perumahan | | | | |
| | | 1 | Jumlah rekomendasi kebijakan penyelenggaraan pembiayaan perumahan perkotaan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| SASARAN PROGRAM: Meningkatnya Penanganan Permukiman Kumuh | | | | |
| KEGIATAN: Penanganan Permukiman Kumuh | | | | |
| | | 1 | Luas permukiman kumuh yang ditangani secara terpadu | 74 Hektar |
| SASARAN PROGRAM: Meningkatnya tata kelola dan pengendalian risiko penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman | | | | |
| KEGIATAN: Penyelenggaraan Tata Kelola dan Pengendalian Risiko Perumahan dan Kawasan Permukiman | | | | |
| SASARAN KEGIATAN: Meningkatnya kinerja keterpaduan, kemitraan, pemrograman, penganggaran, pemantauan dan evaluasi dalam penyelenggaraan tata kelola dan pengendalian risiko perumahan dan kawasan permukiman | | | | |
| | | 1 | Jumlah laporan pemantauan dan pendampingan tata kelola dan pengendalian risiko Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | 4 Laporan |
| SASARAN KEGIATAN: Meningkatnya dukungan kebijakan keterbukaan publik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan akuntabel | | | | |
| | | 1 | Jumlah pembangunan dan penerapan zona integritas | 5 Rekomendasi Kebijakan |
| SASARAN KEGIATAN: Meningkatnya dukungan kebijakan pengendalian risiko dan pencegahan korupsi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman | | | | |
| | | 1 | Jumlah penerapan Manajemen Risiko | 5 Rekomendasi Kebijakan |
| | | 2 | Jumlah Pelaksanaan Sistem Manajemen Anti Penyuapan | 4 Rekomendasi Kebijakan |
| PROGRAM: DUKUNGAN MANAJEMEN | | | | |



| | | | | |
|---|--|---|---|------------|
| SASARAN PROGRAM: Meningkatnya Kualitas Dukungan Manajemen Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | | | | |
| KEGIATAN: Dukungan Manajemen Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | | | | |
| SASARAN KEGIATAN: Meningkatnya layanan dukungan manajemen Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | | | | |
| | | 1 | Jumlah Layanan Perkantoran (Sekretariat Jenderal) | 15 Layanan |
| | | 2 | Jumlah Layanan Umum (Sekretariat Jenderal, Ditjen KP, Ditjen Perdesaan, Ditjen Perkotaan) | 51 Layanan |
| | | 3 | Jumlah Layanan Sarana Internal (Sekretariat Jenderal) | 15 Layanan |
| | | 4 | Jumlah Layanan Data dan Informasi (Ditjen KP, Ditjen Perdesaan, Ditjen Perkotaan) | 12 Layanan |
| | | 5 | Jumlah Layanan BMN (Ditjen KP, Ditjen Perkotaan) | 8 Layanan |
| | | 6 | Jumlah Layanan Reformasi Kinerja (Ditjen Perumahan Perkotaan) | 12 Layanan |

Berdasarkan tabel 4.1 diatas Dalam periode 2025–2029, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III melaksanakan Program Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan tiga sasaran utama, yaitu meningkatnya hunian layak, meningkatnya penanganan permukiman kumuh, serta meningkatnya tata kelola dan pengendalian risiko penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Sasaran meningkatnya hunian layak diwujudkan melalui penyelenggaraan sistem dan strategi berbasis kebijakan dan data, penyiapan lahan serta pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) bagi 7.462 unit rumah dan 1.332 unit hunian vertikal, serta penyediaan rumah layak huni yang mencakup pembangunan 42.919 unit rumah swadaya, 3.100 unit rumah khusus, dan 984 unit rumah susun. Selain itu, dilakukan penguatan kebijakan, pemantauan, dan evaluasi penyelenggaraan perumahan perdesaan dan perkotaan, termasuk dukungan pembiayaan perumahan melalui penyusunan rekomendasi kebijakan.

Sasaran meningkatnya penanganan permukiman kumuh ditargetkan melalui penanganan kawasan kumuh seluas 74 hektar

secara terpadu, guna meningkatkan kualitas lingkungan hunian dan infrastruktur dasar permukiman. Sasaran meningkatnya tata kelola dan pengendalian risiko diwujudkan melalui pemantauan dan pendampingan tata kelola, pembangunan zona integritas, penerapan manajemen risiko, serta pelaksanaan Sistem Manajemen Anti Penyipuan guna memastikan penyelenggaraan program yang transparan, efektif, dan akuntabel.

Selain itu, untuk menjamin kelancaran pelaksanaan program, dilaksanakan Program Dukungan Manajemen yang berfokus pada peningkatan kualitas layanan perkantoran, layanan umum, sarana internal, pengelolaan data dan informasi, pengelolaan BMN, serta reformasi kinerja organisasi.

Program Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2025–2029 diarahkan untuk menjawab permasalahan backlog perumahan, rumah tidak layak huni, keterbatasan akses hunian terjangkau, serta penanganan permukiman kumuh melalui pemanfaatan potensi kebijakan, karakteristik wilayah, kolaborasi lintas sektor, dan dukungan program nasional. Strategi percepatan pembangunan rumah swadaya, rumah khusus, rumah susun, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta penguatan pembiayaan perumahan diterjemahkan ke dalam target terukur berupa pembangunan dan peningkatan kualitas puluhan ribu unit rumah serta penanganan kawasan kumuh secara terpadu.

Di sisi tata kelola, penguatan sistem perencanaan, penganggaran, pengendalian risiko, dan dukungan manajemen dilaksanakan melalui penyusunan rekomendasi kebijakan, dokumen teknis, serta laporan pemantauan dan evaluasi, guna memastikan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif, transparan, dan akuntabel.

1.2 KERANGKA PENDANAAN

Upaya pencapaian Tujuan dan Sasaran Strategis BP3KP Sulawesi III periode 2025–2029 membutuhkan dukungan sumber daya yang optimal, meliputi aspek prasarana, regulasi, hingga pendanaan yang bersumber dari APBN. Untuk menjalankan berbagai program prioritas, yang mencakup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta program dukungan manajemen. Rincian alokasi kebutuhan anggaran untuk mencapai target pembangunan tersebut diuraikan dalam tabel berikut.

Tabel 4.2 Kerangka Pendanaan Program Kegiatan BP3KP Sulawesi III Tahun 2025-2029

| PROGRAM/ KEGIATAN/SASARAN/RINCIAN OUTPUT | 2025-2029 (dalam ribu) |
|---|-----------------------------------|
| PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN | |
| Penyelenggaraan Sistem dan Strategi | 12,277,443 |
| Penyelenggaraan Penyiapan Lahan dan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum | 151.203.634 |
| Penyediaan Rumah Layak Huni | 4,508,357,222 |
| Penyelenggaraan Pembiayaan Perumahan | 346,865 |
| Penanganan Permukiman Kumuh | 158,500,000 |
| Penyelenggaraan Tata Kelola dan Pengendalian Risiko Perumahan dan Kawasan Permukiman | 3,589,891 |
| DUKUNGAN MANAJEMEN | |
| Dukungan Manajemen Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III | 316,764,786 |

Berdasarkan tabel 4.2 di atas dalam rangka mendukung arah kebijakan pembangunan nasional bidang perumahan dan kawasan permukiman serta pencapaian target pembangunan jangka menengah, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III menyusun rencana program dan pendanaan Tahun 2025–2029 yang difokuskan pada peningkatan akses masyarakat terhadap hunian layak, penataan kawasan

permukiman, serta penguatan tata kelola penyelenggaraan perumahan, yang terdiri atas:

1. Program Perumahan dan Kawasan Permukiman Program ini dialokasikan sebesar Rp4.508.357.222 selama periode 2025–2029, yang diarahkan untuk:
 - a. Penyelenggaraan Sistem dan Strategi dialokasikan sebesar Rp12.277.443 untuk mendukung perumusan kebijakan teknis, perencanaan, serta penguatan sistem penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terintegrasi, adaptif, dan berbasis data.
 - b. Penyelenggaraan Penyiapan Lahan serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) dialokasikan sebesar Rp. 151.203.634 guna memastikan kesiapan lahan dan ketersediaan infrastruktur dasar pendukung hunian, sehingga pembangunan perumahan dapat berjalan efektif, terencana, dan berkelanjutan.
 - c. Penyediaan Rumah Layak Huni dialokasikan sebesar Rp4.508.337.222 sebagai prioritas utama pembangunan. Program ini bertujuan meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian layak, aman, dan terjangkau, sekaligus mendukung pengurangan backlog perumahan.
 - d. Penyelenggaraan Pembiayaan Perumahan dialokasikan sebesar Rp346.865.000 untuk mendukung fasilitasi dan penguatan skema pembiayaan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan.
 - e. Penanganan Permukiman Kumuh dialokasikan sebesar Rp158.500.000.000 dalam rangka peningkatan kualitas permukiman melalui pendekatan penataan kawasan terpadu, peningkatan infrastruktur dasar, serta pemberdayaan masyarakat.
 - f. Penyelenggaraan Tata Kelola dan Pengendalian Risiko Perumahan dan Kawasan Permukiman dialokasikan sebesar Rp3.589.891.000 untuk memperkuat sistem pengawasan, mitigasi risiko, serta peningkatan akuntabilitas dan transparansi penyelenggaraan program.

Secara keseluruhan, komposisi anggaran menunjukkan bahwa fokus utama periode 2025–2029 berada pada penyediaan rumah layak huni yang didukung oleh kesiapan lahan, infrastruktur dasar, serta penguatan tata kelola dan pembiayaan.

2. Program Dukungan Manajemen

Program Dukungan Manajemen dialokasikan sebesar Rp316.764.786.000 untuk mendukung operasional dan peningkatan kinerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sulawesi III. Pendanaan ini diarahkan pada penguatan perencanaan dan penganggaran, pengelolaan keuangan dan BMN, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta optimalisasi sistem pelaporan dan evaluasi kinerja guna mewujudkan tata kelola pemerintahan yang efektif, efisien, dan akuntabel.

BAB V PENUTUP

Rencana Strategis (Renstra) Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman (BP3KP) Sulaesi III Tahun 2025-2029 merupakan dokumen perencanaan jangka panjang yang berfungsi sebagai pedoman dan arah kebijakan dalam pelaksanaan program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Dokumen ini disusun berdasarkan Rencana Strategis Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional/Daerah (RPJMN/RPJMD). Seluruh visi, misi, tujuan, sasaran, strategi, dan program kerja yang tertuang di dalamnya dirancang untuk mendukung pencapaian target pembangunan nasional, khususnya dalam penyediaan perumahan layak dan pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan di wilayah Sulawesi III.

Keberhasilan pelaksanaan Renstra ini sangat bergantung pada komitmen, sinergi, dan kerja sama dari seluruh jajaran BP3KP Sulawesi III, pemangku kepentingan terkait (pemerintah daerah, mitra kerja, dan masyarakat), serta penerapan prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance).

Evaluasi pelaksanaan perencanaan strategis dilaksanakan secara sistematis dan berkelanjutan untuk memastikan ketercapaian sasaran dan target kinerja Renstra 2025–2029. Evaluasi dilakukan melalui pemantauan berkala atas realisasi fisik dan keuangan, pengukuran capaian indikator kinerja, serta perbandingan antara target dan realisasi kinerja.

Hasil evaluasi digunakan untuk mengidentifikasi deviasi, faktor pendukung dan penghambat, serta merumuskan langkah tindak lanjut perbaikan. Dalam hal terdapat perubahan kebijakan atau dinamika lingkungan strategis, dilakukan reviu dan penyesuaian strategi agar tetap relevan dan adaptif. Dengan mekanisme tersebut, pelaksanaan Renstra dapat dikendalikan secara efektif, akuntabel, dan selaras dengan arah kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Kami berharap dokumen ini dapat menjadi acuan yang efektif dalam penyusunan Rencana Kerja Tahunan (Renja), pengendalian, dan evaluasi pelaksanaan kegiatan, sehingga akuntabilitas kinerja Balai dapat ditingkatkan secara berkelanjutan. Kami menyadari bahwa dalam penyusunan Renstra ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat kami harapkan untuk perbaikan di masa mendatang.

Pada kesempatan ini, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam proses penyusunan dokumen ini. Semoga Allah SWT/Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan ridho-Nya atas segala upaya yang kita lakukan bersama demi terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat Indonesia, khususnya di Sulawesi III.

Gambar 5.3 Lampiran III Pohon Strategis BP3KP Sulawesi III

