



## MEWUJUDKAN HUNIAN LAYAK DAN KAWASAN PERMUKIMAN BERKELANJUTAN DENGAN IMPLEMENTASI PERDA KABUPATEN MAGELANG NOMOR 3 TAHUN 2025



Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau merupakan salah satu hak dasar masyarakat yang harus dijamin oleh pemerintah. Dalam konteks pembangunan daerah, sektor perumahan dan kawasan permukiman memiliki peran strategis karena berkaitan langsung dengan kualitas hidup masyarakat, tata ruang wilayah, serta keberlanjutan lingkungan.

Untuk menjawab kebutuhan tersebut, Pemerintah Kabupaten Magelang menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). Peraturan ini menjadi pedoman utama dalam merencanakan, mengarahkan, dan mengendalikan pembangunan perumahan secara terpadu dan berkelanjutan di daerah.

RP3KP tidak hanya berfungsi sebagai dokumen perencanaan, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan yang mengintegrasikan berbagai kepentingan pembangunan, mulai dari aspek sosial, ekonomi, hingga lingkungan.



## A. Landasan Filosofis dan Yuridis

Perda ini dibentuk dengan mempertimbangkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal di lingkungan yang layak, sehat, dan aman. Hak atas hunian tersebut merupakan bagian dari upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

Selain itu, perkembangan jumlah penduduk dan kebutuhan ruang hunian yang semakin meningkat menuntut adanya perencanaan yang sistematis dan terarah. Tanpa perencanaan yang baik, pembangunan permukiman berpotensi menimbulkan masalah seperti kawasan kumuh, ketimpangan akses hunian, serta kerusakan lingkungan.

Secara yuridis, penyusunan RP3KP merupakan amanat dari ketentuan peraturan perundang-undangan nasional, khususnya di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk menyusun rencana pembangunan sebagai pedoman pelaksanaan kebijakan di tingkat daerah.

## B. Pengertian dan Ruang Lingkup RP3KP

RP3KP adalah dokumen perencanaan jangka menengah hingga panjang yang memuat arah kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan serta kawasan permukiman di daerah.

Ruang lingkup pengaturan dalam Perda ini meliputi:

1. perencanaan pembangunan perumahan;
2. pengembangan kawasan permukiman;
3. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. pengendalian dan pengawasan pembangunan;
5. kebijakan insentif dan disinsentif;
6. pembiayaan pembangunan;
7. koordinasi dan sinergi antar sektor.

Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa RP3KP tidak berdiri sendiri, melainkan terintegrasi dengan perencanaan pembangunan daerah secara keseluruhan.

## C. Tujuan dan Sasaran RP3KP

Penyusunan RP3KP memiliki tujuan utama untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan di Kabupaten Magelang berjalan secara terencana, merata, dan berkelanjutan.

Tujuan tersebut meliputi:

- a. menyediakan hunian layak bagi masyarakat;
- b. meningkatkan kualitas kawasan permukiman;
- c. mengurangi kawasan kumuh;
- d. mendukung pembangunan wilayah yang seimbang;
- e. meningkatkan kualitas lingkungan hidup;



- f. mendorong keterjangkauan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sasaran kebijakan difokuskan pada terciptanya kawasan permukiman yang tidak hanya layak huni, tetapi juga produktif dan berdaya saing.

## D. Sistematika Perencanaan RP3KP

Perda ini mengatur sistematika RP3KP sebagai dokumen yang tersusun secara komprehensif. Sistematika tersebut mencakup beberapa komponen utama, antara lain:

1. Analisis kondisi eksisting, meliputi kondisi perumahan dan permukiman saat ini;
2. Proyeksi kebutuhan perumahan, berdasarkan pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah;
3. Penetapan kawasan prioritas, termasuk kawasan yang memerlukan penanganan khusus;
4. Rencana pengembangan kawasan, baik secara horizontal maupun vertikal;
5. Strategi pelaksanaan, yang mencakup kebijakan dan program pembangunan;
6. Indikator kinerja, sebagai alat evaluasi keberhasilan program.

Dengan sistematika tersebut, RP3KP menjadi dokumen yang tidak hanya bersifat konseptual, tetapi juga operasional.

## E. Masa Berlaku RP3KP

Perda menetapkan bahwa RP3KP memiliki masa berlaku tertentu yang disesuaikan dengan periode perencanaan pembangunan daerah. Masa berlaku ini penting untuk memastikan bahwa perencanaan tetap relevan dengan dinamika perkembangan wilayah.

Selama masa berlakunya, RP3KP dapat dilakukan peninjauan kembali apabila terjadi perubahan kebijakan strategis, kondisi sosial ekonomi, atau kebutuhan masyarakat.

## F. Kebijakan Pembangunan Perumahan

Dalam Perda ini, pembangunan perumahan diarahkan untuk memenuhi prinsip keadilan sosial dan pemerataan. Pemerintah daerah memberikan perhatian khusus kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memperoleh akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau.

Kebijakan pembangunan mencakup:

1. penyediaan rumah layak huni;
2. pengembangan perumahan berbasis kawasan;
3. peningkatan kualitas rumah tidak layak huni;
4. pengendalian pembangunan perumahan;



5. integrasi dengan rencana tata ruang wilayah.

Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan permukiman yang tertata dan berkelanjutan.

## G. Pengembangan Kawasan Permukiman

Pengembangan kawasan permukiman dilakukan secara terpadu dengan memperhatikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Pemerintah daerah mendorong pembangunan kawasan yang memiliki akses terhadap infrastruktur dasar, seperti jalan, air bersih, sanitasi, dan fasilitas umum.

Selain itu, pengembangan kawasan juga diarahkan untuk:

1. mencegah terbentuknya kawasan kumuh;
2. meningkatkan kualitas lingkungan permukiman;
3. mendukung aktivitas ekonomi masyarakat;
4. menciptakan kawasan yang aman dan nyaman.

Pendekatan kawasan ini menjadi penting untuk memastikan bahwa pembangunan tidak dilakukan secara parsial.

## H. Insentif dan Disinsentif

Perda juga mengatur mekanisme insentif dan disinsentif sebagai alat pengendalian pembangunan perumahan.

Insentif dapat diberikan kepada pihak yang mendukung pembangunan sesuai rencana, seperti:

1. pengembang yang membangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. pelaku usaha yang menyediakan fasilitas umum;
3. pihak yang mendukung pengembangan kawasan berkelanjutan.

Sebaliknya, disinsentif dikenakan kepada pihak yang tidak mematuhi ketentuan perencanaan, seperti pembangunan yang tidak sesuai tata ruang atau mengabaikan aspek lingkungan.

Kebijakan ini bertujuan untuk mengarahkan pembangunan agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

## I. Pelaksanaan dan Sinergitas

Pelaksanaan RP3KP melibatkan berbagai pihak, baik pemerintah daerah, masyarakat, maupun sektor swasta. Perda menekankan pentingnya sinergi antarinstansi agar pelaksanaan kebijakan berjalan efektif.

Koordinasi dilakukan antara:

1. perangkat daerah terkait;
2. pemerintah pusat;
3. pemerintah desa;



4. pelaku usaha dan pengembang;
5. masyarakat.

Sinergi ini diperlukan untuk memastikan bahwa setiap program pembangunan berjalan selaras dan saling mendukung.

## J. Pembiayaan Pembangunan

Pembiayaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bersumber dari:

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
2. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
3. investasi swasta;
4. sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan pembiayaan dilakukan secara transparan dan akuntabel guna menjamin keberlanjutan program pembangunan.

## K. Peran Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah memiliki peran utama dalam:

1. menyusun perencanaan;
2. menetapkan kebijakan;
3. melakukan pengawasan;
4. memfasilitasi pembangunan;
5. memastikan terpenuhinya kebutuhan perumahan masyarakat.

Peran ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah tidak hanya sebagai regulator, tetapi juga sebagai fasilitator pembangunan.

## L. Peran Masyarakat dan Dunia Usaha

Perda ini juga memberikan ruang bagi partisipasi masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perumahan. Masyarakat dapat berperan dalam menjaga lingkungan permukiman, sementara dunia usaha berperan dalam penyediaan hunian dan pengembangan kawasan.

Kolaborasi ini menjadi penting untuk mempercepat pencapaian tujuan pembangunan.

## M. Pengendalian dan Evaluasi

Pengendalian pembangunan dilakukan melalui pengawasan terhadap pelaksanaan RP3KP. Pemerintah daerah melakukan monitoring secara berkala untuk memastikan bahwa pembangunan berjalan sesuai rencana.

Evaluasi dilakukan untuk:

1. menilai efektivitas kebijakan;
2. mengidentifikasi kendala pelaksanaan;
3. melakukan perbaikan kebijakan;



4. menyesuaikan rencana dengan perkembangan daerah.

## **N. Dampak Strategis RP3KP**

Pelaksanaan Perda ini diharapkan memberikan dampak positif, antara lain:

1. meningkatnya akses masyarakat terhadap perumahan layak;
2. berkurangnya kawasan kumuh;
3. meningkatnya kualitas lingkungan permukiman;
4. terciptanya tata ruang wilayah yang tertata;
5. meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

RP3KP menjadi instrumen penting dalam menciptakan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kebijakan strategis yang mengarahkan pembangunan sektor perumahan secara terencana dan terpadu.

Melalui pengaturan yang komprehensif, Perda ini memberikan kerangka hukum yang jelas bagi pemerintah daerah, masyarakat, dan pelaku usaha dalam mewujudkan hunian yang layak, lingkungan yang sehat, serta pembangunan wilayah yang berkelanjutan.

Keberhasilan implementasi RP3KP sangat bergantung pada sinergi antar pemangku kepentingan serta konsistensi dalam pelaksanaan kebijakan. Dengan demikian, pembangunan perumahan di Kabupaten Magelang diharapkan mampu menjawab kebutuhan masyarakat sekaligus mendukung pertumbuhan daerah secara menyeluruh.

## **Sumber Referensi :**

Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 3 Tahun 2025