

RUMAH UNTUK SEMUA

PROBLEMATIKA RUMAH MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH





“Memiliki rumah
tinggal yang layak
huni adalah hak asasi
setiap warga negara,
dan tugas Pemerintah
adalah memastikan hak
tersebut terpenuhi”

PRESIDEN JOKO WIDODO

Kata Pengantar

Pada 2015, di masa awal jabatannya, Presiden Joko Widodo (Jokowi) mencanangkan cita-cita yang sangat mulia untuk rakyatnya: Program Satu Juta Rumah. Ia sadar betul hunian atau tempat tinggal atau “papan” merupakan kebutuhan paling pokok masyarakat Indonesia. Dengan menempati rumah tinggal yang layak huni, masyarakat bisa menerapkan standar hidup yang sehat, nyaman dan tentram, sehingga mampu mewujudkan keluarga yang berkualitas.

Program mulia ini terus berlanjut pada periode kedua jabatan Presiden Jokowi. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (PUPR), Kementerian Keuangan dan Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Presiden Jokowi terus berupaya mempercepat Program Satu Juta Rumah untuk rakyat. Berbagai insentif, subsidi, bantuan uang muka, dan aneka kemudahan lainnya terus digelontorkan. Sebagai salah satu program kerja prioritas, pelaksanaan Program Satu Juta Rumah untuk rakyat ini juga mendapat perhatian khusus dari Kantor Presiden.

Namun, merealisasikan program ini memang tidak mudah. Persoalannya membentang dari hulu seperti pengadaan lahan, hingga paling hilir dalam bentuk harga jual rumah yang terkadang tidak sejalan dengan daya beli konsumen di segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Jadi, problematika program ini tersebar secara merata di sisi penawaran dan permintaan. Hambatan lainnya terletak pada komitmen perbankan dalam menyalurkan pembiayaan bersubsidi ke segmen MBR.

Sejak Program Satu Juta Rumah bergulir, dari puluhan bank yang menjadi mitra Pemerintah, bisa dibilang hanya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN) yang memiliki komitmen tinggi dan kesungguhan dalam menyalurkan KPR bersubsidi ke segmen MBR. Baik dalam bentuk skema Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), bantuan uang muka maupun skema lainnya. Bahkan beberapa kali, BTN menyerap kuota FLPP milik bank lain yang gagal mencapai target (*lihat halaman 61-62*).

Berbagai kendala dalam melaksanakan Program Satu Juta Rumah berakibat pada masih tingginya angka *backlog* kepemilikan rumah sebesar 12.715.297 di Indonesia (2021). Intervensi dari pemerintah belum dapat menekan angka *backlog* dengan signifikan, sebab penambahan masyarakat yang telah memiliki hunian masih belum menutupi pertambahan kebutuhan di setiap tahunnya.

Masa jabatan Presiden Jokowi akan berakhir pada 2024, tinggal tersisa 2 tahun lagi. Sementara itu, Program Satu Juta Rumah telah bergulir lebih dari 7 tahun. Dalam laporan tahunannya, Kementerian PUPR menyampaikan sejumlah pencapaian yang terus membaik dari tahun ke tahun, kecuali di tahun 2020 saat Pandemi Covid-19 menjadi wabah yang melumpuhkan perekonomian Indonesia.

Mengingat masih tingginya angka *backlog* perumahan di negeri ini, program pengadaan rumah rakyat akan selalu menjadi tantangan setiap pemimpin. Program ini harus senantiasa didukung dan dikawal agar cita-cita mulianya segera tercapai, yakni agar setiap rumah tangga dapat memiliki tempat tinggal yang layak huni.

Melalui penelitian ini, kami akan mencoba untuk mengurai dinamika dalam pengadaan rumah rakyat di Indonesia secara umum, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan. Kami mengumpulkan data dari berbagai sumber yang relevan, hingga wawancara dengan pemangku kepentingan terkait kendala yang dihadapi. Sehingga hasil pengumpulan data dan proses *interview* tersebut diharapkan bisa memberikan masukan kepada para pengambil kebijakan dalam menekan angka *backlog* kepemilikan rumah dan memenuhi kebutuhan rumah layak khususnya bagi MBR di Indonesia.



Daftar Isi

03 Kata Pengantar

06 Ringkasan Eksekutif

08 Bab 1 Pendahuluan

11 *Backlog* Perumahan dan MBR di Indonesia

15 Pandemi Covid-19, Industri Perumahan, dan Perumahan untuk MBR

Perspektif dengan Regulator

20 Kementerian PUPR: Upaya Penyesuaian Program Pembiayaan Perumahan untuk Menjawab Kebutuhan Hunian MBR

22 Kementerian Keuangan: Investasi Pemerintah untuk Dana Pembiayaan Perumahan MBR

24 Bab 2 Jalan Berliku Pembangunan Rumah Rakyat

27 Peran Pemerintah dalam Penyediaan Rumah bagi MBR

31 Strategi Pengembangan Hunian untuk MBR Berdasarkan Jenis Wilayah

34 Kolaborasi Multi Sektor untuk Mendukung Pengembang Perumahan bagi MBR

38 Program Pembangunan Perumahan Rakyat Singapura

Perspektif dengan Pengembang

44 REI: Komitmen Pelayanan Kebutuhan Hunian MBR harus Selaras dari Hulu ke Hilir

46 APERSI: Motif Finansial dan Sosial sebagai Penggerak Penyedia Hunian MBR

48 HIMPERRA: Kebutuhan Regulasi Pendukung untuk Penyediaan Hunian MBR

50 Bab 3 Strategi Penyaluran Subsidi untuk Mendorong Daya Beli

53 Peran Pemerintah dalam Peningkatan Daya Beli untuk Rumah Bagi MBR

55 Program Untuk MBR Sektor Informal dan Keberlanjutan Pembiayaan

58 Evaluasi Penyaluran Program Pembiayaan Perumahan dari Pemerintah

66 Keberhasilan Pembiayaan Program Perumahan Rakyat Singapura

Perspektif dengan Lembaga Pembiayaan Perumahan

72 BP Tapera: Asas Gotong Royong untuk Kemandirian Pembiayaan Perumahan MBR

74 BTN: Expertise Bank dalam Memahami Siklus Bisnis Hunian MBR

Perspektif Penerima KPR Bersubsidi

76 Pekerja Formal: Saya Tidak Ingin Ngontrak Rumah Terus

78 Pekerja Informal: Mimpi Punya Rumah Terwujud Berkat KPR BTN

80 Bab 4 Kesimpulan dan Rekomendasi

87 Kesimpulan

95 Rekomendasi

Ringkasan Eksekutif

1. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi kelompok utama yang mendominasi angka *backlog* kepemilikan rumah.** Hal tersebut disebabkan keterbatasan daya beli yang tidak mengimbangi harga rumah. Sehingga untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah memberikan berbagai bantuan melalui program rumah subsidi.

2. **Bantuan pembiayaan yang disediakan pemerintah sangat mempengaruhi ekosistem rumah subsidi, baik dari sisi penawaran, maupun dari sisi permintaan.** Bantuan dari Pemerintah merupakan bentuk tanggung jawab atas amanat Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H yang menyebutkan setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.

3. **Dari sisi penawaran, bantuan pembiayaan dari pemerintah akan menjadi dasar pembangunan rumah subsidi oleh pengembang.** Sehingga, semakin banyak MBR yang direncanakan menerima program bantuan pembiayaan, akan menambah pasokan rumah subsidi. Tanpa adanya bantuan pembiayaan dari pemerintah, pengembang akan lebih tertarik untuk

membangun hunian komersial yang menganut mekanisme pasar. Hal tersebut disebabkan, hunian komersil menjanjikan keuntungan lebih besar dibandingkan rumah subsidi.

4. **Dari sisi permintaan, bantuan pembiayaan dari pemerintah akan memberikan kemudahan masyarakat untuk memiliki hunian.** Sebab, melalui bantuan tersebut, MBR akan mendapatkan bantuan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana suku bunga dan uang mukanya disesuaikan dengan kemampuan daya beli. Saat ini tersedia beberapa bentuk bantuan pembiayaan untuk MBR, yaitu Fasilitas Likuiditas Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan KPR Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).

5. **Berbeda dengan rumah komersial, rumah subsidi sepenuhnya diatur oleh pemerintah. Mulai dari kualitas bahan bangunan, proses perizinan, hingga harga jual.** Sehingga regulasi akan sangat mempengaruhi penambahan jumlah rumah subsidi. Beberapa ketentuan regulasi rumah subsidi dianggap oleh asosiasi pengembang justru menyulitkan proses pembangunan rumah subsidi.

6. **Bantuan pembiayaan kepemilikan rumah utamanya bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).** Namun, mengingat angka *backlog* kepemilikan yang tinggi, dibutuhkan sumber dana lain yang dapat menjamin keberlanjutan dari program tersebut.

7. **Harga tanah menjadi permasalahan utama dalam penyediaan rumah subsidi.** Dengan harga rumah subsidi yang telah ditetapkan Pemerintah, pengembang harus dapat menemukan lokasi pembangunan yang sesuai agar mendapatkan margin keuntungan. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah

saat ini tengah berupaya menerapkan konsep *land banking*.

8. **Ekosistem rumah subsidi sangat bergantung pada peran perbankan dalam menyalurkan pembiayaan perumahan.** Oleh karena itu, diperlukan bank khusus yang berkomitmen dalam penyaluran KPR subsidi dan memiliki pengalaman terkait kebutuhan pengembang rumah subsidi. Bank khusus perumahan ini perlu diperkuat posisinya, baik oleh pemerintah, maupun stakeholder lainnya, agar pembiayaan perumahan khususnya bagi segmen MBR bisa lebih besar lagi.







BAB 1

Pendahuluan

Sebagai makhluk hidup, manusia perlu untuk memenuhi kebutuhan primer yang terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal). Kebutuhan pokok atau primer ini harus bisa dipenuhi agar dapat mencapai kualitas hidup yang lebih baik.

Dari ketiga kebutuhan pokok tadi, kebutuhan papan menjadi yang paling sulit dipenuhi. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa hal, yang utamanya adalah bahwa luas tanah untuk pemukiman tidak akan bertambah. Sementara, di sisi lain permintaan akan selalu bertambah. Faktor lainnya, kenaikan pendapatan umumnya tidak secepat kenaikan harga untuk kepemilikan rumah.

Di Indonesia sendiri, berdasarkan data dari *Housing and Real Estate Information System* (HREIS), di tahun 2019, dari 19 provinsi terdapat 12 provinsi yang memiliki indeks keterjangkauan lebih dari 3. Indeks keterjangkauan di atas angka 3 menunjukkan di provinsi tersebut umumnya masyarakat sulit memiliki properti hunian karena harganya yang kurang hingga sangat tak terjangkau.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang telah direvisi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja), kelompok masyarakat yang mengalami kesulitan pembiayaan atau mempunyai keterbatasan daya beli untuk sebuah hunian dinamakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Di dalam peraturan yang sama, di Pasal 54 disebutkan bahwa pemerintah wajib untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, yaitu dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah. Tanpa adanya intervensi dari pemerintah, MBR akan semakin sulit untuk dapat memiliki hunian. Padahal, perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Intervensi pemerintah juga harus sejalan dengan dinamika dari sisi penawaran dan permintaan yang ada pada hunian bagi MBR, yang berbeda dengan hunian komersial. Dari sisi penawaran, diperlukan ketersediaan rumah yang harga jualnya terjangkau dengan daya beli masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Sedangkan dalam dari sisi permintaan, diperlukan akses terhadap pembiayaan perumahan¹.

Sehingga, diharapkan intervensi pemerintah dapat mendukung *stakeholder* dalam ekosistem perumahan MBR untuk berperan secara maksimal. Dengan begitu, tingkat kepemilikan bagi MBR akan meningkat dan menjadi salah satu cara dalam mewujudkan pemerataan pembangunan sekaligus mengatasi *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia.

1 Sumber: Narasi RPJMN 2020-2024

Tabel 1.1 - Indeks Keterjangkauan Properti Residensial (2022)

No	Provinsi	Indeks Keterjangkauan Residensial
1	SUMATERA UTARA	7,20
2	SUMATERA BARAT	2,30
3	RIAU	2,28
4	JAMBI	2,74
5	SUMATERA SELATAN	2,97
6	LAMPUNG	2,99
7	KEPULAUAN RIAU	4,12
8	JAWA BARAT	3,33
9	JAWA TENGAH	6,01
10	DI YOGYAKARTA	7,24
11	JAWA TIMUR	5,38
12	BANTEN	2,20
13	BALI	7,03
14	KALIMANTAN BARAT	2,90
15	KALIMANTAN TIMUR	2,38
16	SULAWESI UTARA	3,71
17	SULAWESI SELATAN	2,99
18	MALUKU	6,74
19	PAPUA BARAT	2,58



*Deskripsi indeks keterjangkauan:

■ >5 = Sangat Tak Terjangkau ■ 4,1 - 5,0 = Tak Terjangkau ■ 3,1 - 4,0 = Kurang Terjangkau ■ ≤3 = Terjangkau

Sumber: HREIS, diolah Katadata Insight Center (2022)

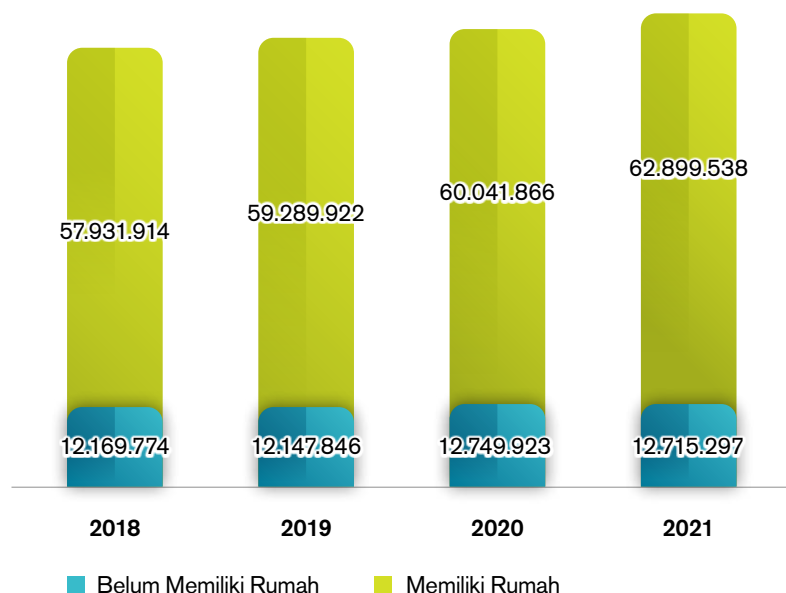
BACKLOG PERUMAHAN DAN MBR DI INDONESIA

Secara umum *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Namun, patut digarisbawahi, terdapat perbedaan definisi mengenai *backlog* rumah antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan Badan Pusat Statistik (BPS)².

2 Sumber: *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2016

Menurut Kementerian PUPR, angka *backlog* mengacu pada rumah yang tidak layak huni. Dengan begitu, sekalipun ada keluarga yang tinggal di rumah sewa, hal itu tidak termasuk dalam perhitungan *backlog*, selama rumah sewa tersebut layak huni. Sementara, menurut pandangan Badan Pusat Statistik (BPS), *backlog* mengacu pada status kepemilikan rumah, sehingga akan menghitung orang-orang yang tinggal di rumah kontrakan atau sewa.

Grafik 1.1 - Jumlah Rumah Tangga yang Memiliki Rumah dan Belum Memiliki Rumah (2018-2021)



Sumber: HREIS & BP Tapera (2022)

Dengan adanya perbedaan tersebut, kecenderungan angka *backlog* perumahan Kementerian PUPR lebih kecil. Kementerian PUPR mencatat *backlog* perumahan sebanyak 7,64 juta unit per awal 2020, terdiri dari 6,48 juta rumah untuk MBR non *fixed income*, 1,72 juta unit rumah untuk MBR *fixed income*, dan 0,56 juta unit rumah non-MBR³.

³ Sumber: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200714/47/1265942/backlog-perumahan-pengamat-harus-ada-pembagian-tugas-yang-jelas>

“Perbedaan pengertian backlog akan berdampak pada intervensi yang harus dilakukan oleh pemerintah.”

Sedangkan mengacu pada definisi *backlog* dari BPS, data dari Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) Tahun 2020 menunjukkan angka *backlog* kepemilikan rumah mencapai 12,75 juta. Jumlah tersebut juga belum termasuk pertumbuhan keluarga baru yang diperkirakan sekitar 700.000-800.000 per tahun⁴.

Perbedaan pengertian *backlog* akan berdampak pada intervensi yang harus dilakukan oleh pemerintah. Mengacu pada pengertian yang digunakan oleh Kementerian PUPR, fokus utamanya adalah untuk mengurangi jumlah penduduk di rumah tidak layak huni. Sehingga dukungan yang diberikan oleh pemerintah berupa renovasi dan peningkatan kualitas rumah bagi MBR.

Sedangkan berdasarkan data yang disajikan BPS, intervensi yang dibutuhkan adalah dengan memberikan kemudahan untuk kepemilikan rumah.

Oleh sebab itu, pemerintah sejak tahun 2016 melalui kerja sama dengan Bank Dunia memprakarsai *National Affordable Housing Program* (NAHP) atau Program Nasional Perumahan Terjangkau. NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses bagi MBR pada hunian yang terjangkau, salah satunya dengan menciptakan *Housing and Real Estate Information System* (HREIS).

Mengutip halaman resmi NAHP, HREIS merupakan sistem yang dirancang untuk mengelola data-data perumahan di Indonesia, mengolahnya dan menyajikan hasil analisis pada pilar kebutuhan, pasokan, permintaan, harga dan pembiayaan, yang bersumber dari berbagai instansi seperti Kementerian PUPR, Kementerian Keuangan, BPS, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), Bank Dunia, dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Dengan agregasi data tersebut, kehadiran HREIS serta output yang dihasilkan dapat menjadi rujukan data perumahan untuk semua *stakeholder* perumahan di Indonesia. Mulai dari pemerintah, pengembang, perbankan, kalangan akademisi, asosiasi, dan juga masyarakat secara umum.

4 Sumber: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220217122430-4-316134/aduh-lagi-lagi-masalah-backlog-perumahan-ada-solusinya>

PENYEBAB TERJADINYA BACKLOG PERUMAHAN



Tingginya tingkat
populasi

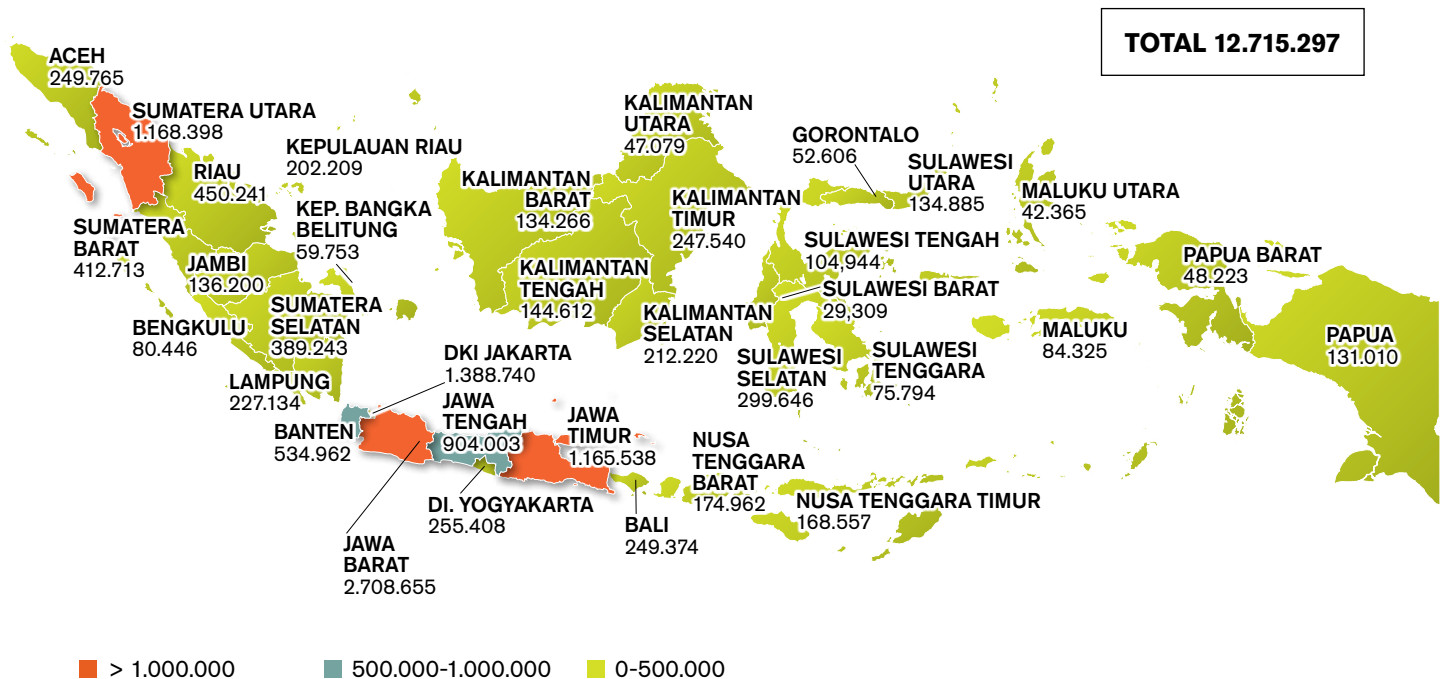


Pasokan hunian untuk
MBR masih rendah



Kemampuan rumah tangga
membeli hunian masih rendah

Grafik 1.2 - Backlog Kepemilikan Rumah di Setiap Provinsi Tahun 2021



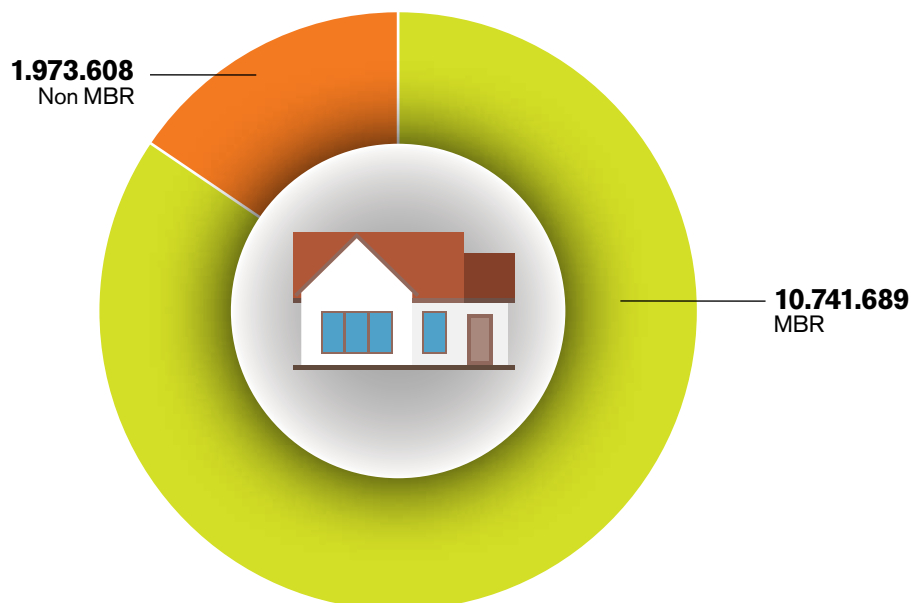
Sumber: HREIS (2022)

Berdasarkan data dari HREIS, angka *backlog* di tahun 2020 adalah sebesar 12,75 juta. Hal tersebut sesuai dengan angka *backlog* kepemilikan dari Susenas, yang mana secara substansi mengukur kekurangan kebutuhan kepemilikan rumah. Sementara di tahun 2021 berkurang menjadi 12.715.297.

Seiring dengan pengertian tersebut, konsep *backlog* yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *backlog* terhadap kepemilikan. Sehingga penelitian ini diharapkan dapat mengurai kondisi *backlog* kepemilikan rumah serta rekomendasi yang diperlukan.

Untuk mengatasi *backlog* terhadap kepemilikan, program dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus dengan tepat menyasar MBR yang saat ini mendominasi angka *backlog* kepemilikan rumah. Sebab, 84% *backlog* kepemilikan di tahun 2021 berasal dari masyarakat yang berpenghasilan di bawah Rp 6 Juta per bulan.

Fokus pemerintah terhadap peningkatan kepemilikan MBR memang sudah lama. Terakhir, pendekatan komprehensif dari sisi penawaran dan permintaan dimulai dari diresmikannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di dalam peraturan tersebut, pemerintah memiliki kewajiban dalam memberikan kemudahan pembangunan (penawaran) dan perolehan (permintaan) rumah.

Grafik 1. 3 - Backlog Kepemilikan Rumah MBR dan Non MBR Tahun 2021

Sumber: HREIS (2022)

Dari sisi pembangunan, pemerintah mengatur tentang konsep rumah umum (*public housing*), yaitu rumah yang dikhususkan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

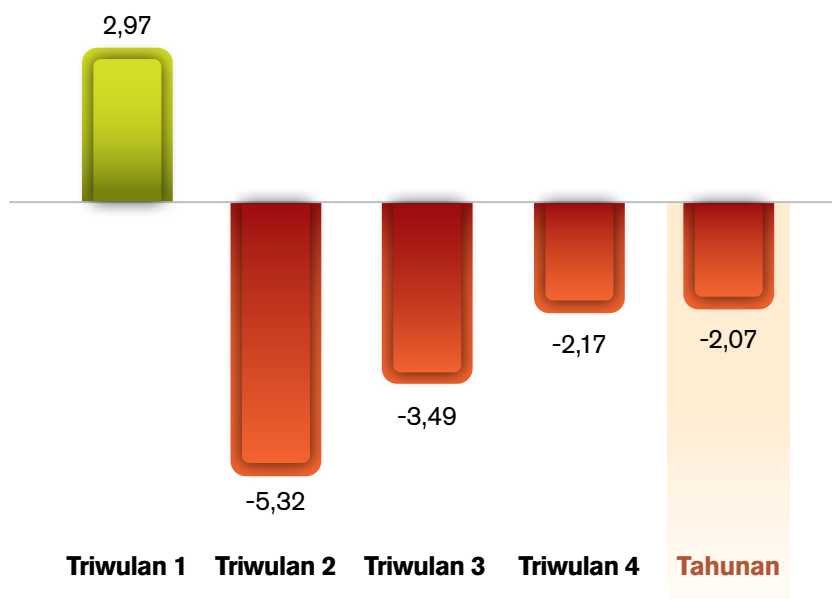
Walaupun tidak secara langsung disediakan oleh pemerintah/pemerintah daerah, rumah umum diwajibkan untuk diberikan kemudahan dalam hal pembangunan. Kemudahan yang diberikan pemerintah mencakup beberapa hal, seperti: insentif perpajakan, perizinan, penyediaan tanah, dan sertifikasi tanah.

Dari sisi perolehan masyarakat terhadap rumah umum, kemudahan yang diberikan oleh pemerintah adalah dalam bentuk kredit/pembiayaan pemilikan rumah umum yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah (KPR Bersubsidi).

PANDEMI COVID-19, INDUSTRI PERUMAHAN, DAN PERUMAHAN MBR

Sejak awal tahun 2020, perekonomian Indonesia secara keseluruhan “terguncang” akibat Pandemi Covid-19. Hal tersebut ditunjukkan dengan pertumbuhan ekonomi tahunan secara *year-on-year* (yoy) terkontradiksi sebesar -2,07% di tahun 2020.

Grafik 1.4 - Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2020 (%)



Sumber: Badan Pusat Statistik (2022)

Perekonomian Indonesia yang “lumpuh” akibat pandemi Covid-19 juga terlihat dari data yang ditunjukkan oleh Kementerian Ketenagakerjaan, dimana per November 2021, terdapat 4.156 perusahaan yang telah melakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dan 72.983 pekerja yang mengalami PHK akibat Covid-19⁵. Sehingga, akan mempengaruhi keputusan keuangan masyarakat dan pada akhirnya akan sulit untuk menekan angka *backlog* kepemilikan rumah.

Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah kemudian mengeluarkan kebijakan untuk meningkatkan daya beli, terutama bagi MBR, yaitu dengan mengalokasikan stimulus untuk perumahan. Hasilnya, sepanjang tahun 2020 sektor properti (*real estate*) dapat tumbuh 2,32% dan menjadi salah satu sektor yang masih mampu menggerakkan perekonomian di tengah krisis.

Dukungan terhadap sektor properti memang sangat diperlukan. Sebab, berdasarkan pernyataan dari Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, sektor properti memiliki *multiplier-effect* dari sisi *forward-linkage* maupun *backward-linkage* terhadap 174 sub sektor industri, baik secara langsung maupun tidak langsung. Selain itu, sebagai sektor padat karya, penyerapan tenaga kerja langsung di industri properti juga mencapai hingga 19 juta orang⁶.

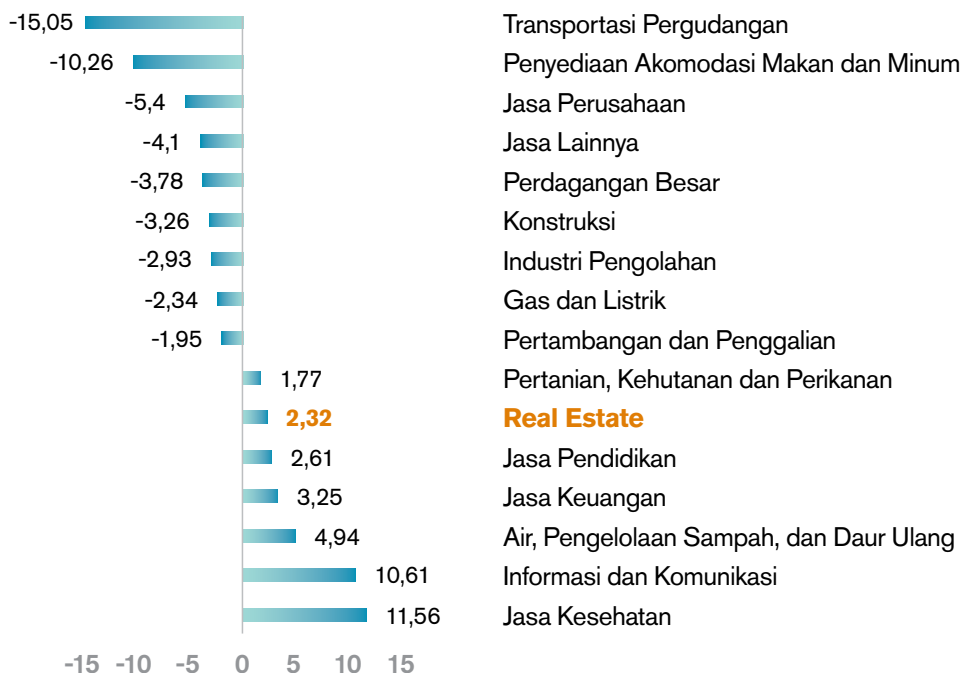
5 Sumber: <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4750566/kemnaker-72983-pekerja-kena-phk-selama-pandemi-covid-19>

6 Sumber: <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3753/pemerintah-dukung-pengembangan-sektor-properti-untuk-penyediaan-hunian-yang-layak-bagi-masyarakat>





Grafik 1.5 - Pertumbuhan Ekonomi Berdasarkan Lapangan Usaha Indonesia Tahun 2020 (%)



Sumber: Badan Pusat Statistik (2022)

Dengan posisinya yang strategis itu, sektor properti menjadi salah satu *leading sector* (lokomotif) dalam menopang Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) dampak Pandemi Covid-19.

Guna mendorong pemulihan ekonomi tersebut, segmen properti untuk MBR menjadi sangat penting, sebab penurunan daya beli masyarakat utamanya ada pada segmen MBR. Tanpa dukungan terhadap segmen MBR, kinerja properti secara menyeluruh akan sulit untuk tumbuh dan menggerakkan sektor lainnya.

Melihat peran strategis sektor properti secara keseluruhan, ditambah dengan tingginya angka *backlog* kepemilikan rumah yang didominasi oleh MBR, penelitian ini akan mencoba untuk menguraikan permasalahan serta hambatan dalam penyediaan hunian bagi MBR di Indonesia melalui analisis terhadap permasalahan dari sisi **penawaran** dan dari sisi **permintaan**. Sehingga diharapkan dapat memberikan rekomendasi dan solusi yang pada akhirnya dapat mengurangi angka *backlog* kepemilikan rumah dan menguatkan sektor properti sebagai lokomotif pemulihan ekonomi nasional pasca Pandemi Covid-19.

Upaya Penyesuaian Program Pembiayaan Perumahan untuk Menjawab Kebutuhan Hunian MBR



HERRY TRISAPUTRA ZUNA

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur
Pekerjaan Umum dan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan
Perumahan Rakyat (PUPR)

Program apa saja yang digagas Kementerian PUPR dalam mendukung pembangunan hunian bagi MBR?

Selama ini program dari Kementerian PUPR, yang berada di Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan untuk kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan, difokuskan dari sisi permintaan. Di sisi penyediaan (*supply*), sedang dikembangkan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dengan pihak swasta. Di luar itu, tentunya dalam bentuk regulasi terkait perumahan.

Terdapat beberapa perbedaan dari program-program pembiayaan dan bantuan perumahan, karena kondisi dan waktu peluncuran produknya berbeda. Contohnya, pada prinsipnya program FLPP dan SSB memberikan manfaat yang hampir sama bagi MBR, yaitu suku bunga KPR 5% tetap sepanjang masa subsidi. Perbedaan keduanya ada

pada mekanisme penyalurannya dari pemerintah kepada bank pelaksana.

Di FLPP, pasarnya diintervensi oleh pemerintah. Pemerintah memberikan pinjaman ke perbankan yang imbal hasilnya hanya 0,5%, lalu dicampur (*blended*) dana bank sehingga menjadi KPR suku bunga 5% per tahun. Sedangkan SSB, MBR membayar suku bunga 5% pertahun sedangkan pemerintah membayar selisih angsuran antara suku bunga komersial dengan angsuran yang dibayar MBR.

Berbeda dengan program BP2BT, dimana ketidakmampuan masyarakat dibantu dengan subsidi uang muka agar dapat menurunkan nominal angsurannya. Pemerintah memberikan bantuan hingga 40 juta untuk satu unit rumah. Baik FLPP, SSB, maupun BP2BT memiliki tujuan yang sama, yaitu agar masyarakat dapat memperoleh rumah dengan pembiayaan yang lebih terjangkau.

Bagaimana efektivitas program pembiayaan perumahan/subsidi yang diberikan oleh Kementerian PUPR untuk MBR? Manakah program subsidi yang lebih disukai oleh masyarakat (antara FLPP, SSB, SBUM dan BP2BT)?

Bukan masalah program mana yang lebih disukai. Untuk total *backlog* 12,7 juta atau 10 juta khusus untuk MBR, jika produk yang ada hanya 250,000 maka sebenarnya bukan permasalahan pilihan produk, tetapi justru banyaknya produk saling melengkapi untuk mengurangi *backlog* perumahan.

Pertanyaan utamanya, program subsidi perumahan seperti apakah yang lebih tepat untuk melayani masyarakat sesuai dengan kebutuhan? Pihak yang memiliki preferensi program subsidi ini justru dari pengembang dan bank, bukan dari masyarakat. Bank lebih suka FLPP dibanding BP2BT. Di FLPP, bank mendapatkan dana murah jangka panjang sebesar porsi yang ditetapkan pemerintah melalui penetapan suku bunga KPR, sehingga bank hanya perlu menyediakan dana sendiri sebesar porsinya saja. Sedangkan pada skema SSB dan BP2BT, bank harus menyediakan 100% dana kreditnya.

Hampir sama dengan bank, pengembang lebih cenderung menyukai FLPP karena lebih praktis dan diurus oleh bank. Sedangkan pada BP2BT, dana BP2BT proses pencairannya membutuhkan persyaratan tambahan yaitu dokumen pengecekan kualitas rumah beserta bukti foto dan pengembang belum terbiasa mendokumentasikannya.

Bagi masyarakat, besaran angsuran KPR FLPP maupun KPR BP2BT tidak jauh berbeda sesuai masa pinjamannya. Terakhir, bagi pemerintah, biaya FLPP dan SSB cukup besar dibandingkan BP2BT yang hanya Rp 40 juta per unit. Sekarang pertanyaannya adalah bagaimana cara memperbaharui skemanya agar lebih optimal.

Dalam penyaluran subsidi KPR, Kementerian PUPR bekerjasama dengan perbankan. Selain dukungan penyaluran, apakah ada dukungan lain dari perbankan yang diperlukan oleh Kementerian PUPR?

Kami butuh tanggung jawab yang melekat dengan penyaluran tersebut. Di dalam proses penyaluran, dibutuhkan ketepatan sasaran. Ada kualitas bangunan yang harus dijaga. Menjaga kualitas ini dilakukan secara kolaboratif dari bank dan pengembang.

Ketepatan sasaran MBR dilakukan bank melalui verifikasi persyaratan dan kelayakan kredit, sedangkan dari ketepatan rumahnya, dilakukan sejak pelaksanaan pembangunan oleh pengembang, dan sebelum dilakukan akad kredit. Hal ini sejalan dengan apabila bank juga memberikan pembiayaan konstruksi.

Kemudian, sekarang FLPP tidak lagi memakai kuota per bank, tetapi persaingan bebas. Kebijakan

“Bukan masalah lebih banyak yang menyalurkan, tapi bagaimana dapat disalurkan oleh bank yang tepat sasaran, profesional, dan bertanggung jawab.”

ini tentu ada plus minusnya. Dengan kuota, dia memberikan kepastian proses dan menyesuaikan juga dengan kemampuan dan kapasitas tiap bank. Kemudian, rumah subsidi ini semuanya diregulasi, jadi kita mendorong penyaluran yang baik tanpa menimbulkan masalah. Profesionalisme bank menjadi kunci.

Bukan masalah lebih banyak yang menyalurkan, tapi bagaimana dapat disalurkan oleh bank yang tepat sasaran, profesional, dan bertanggung jawab. Diharapkan dapat berkontribusi juga dalam proses bisnis perwujudan rumahnya. Ini bukan masalah apakah didominasi oleh 1 bank atau oleh beberapa bank. Kepentingan kami adalah memiliki mitra yang kuat untuk penyaluran ini. Akan lebih baik jika punya banyak mitra yang kuat, tapi akan sulit karena tiap bank itu memiliki fokusnya masing-masing.

Investasi Pemerintah untuk Dana Pembiayaan Perumahan MBR



HADIYANTO

Direktur Jenderal Perbendaharaan
Kementerian Keuangan

Sektor perumahan memiliki efek multiplier terhadap sektor lainnya. Apa yang telah dilakukan Kementerian Keuangan untuk mendorong sektor perumahan agar turut membantu program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN)? Selain subsidi yang diberikan dalam KPR, adakah inovasi yang dilakukan oleh Kementerian Keuangan dalam mendukung hunian bagi MBR?

Sektor perumahan merupakan sektor yang strategis dalam perekonomian, karena mempunyai *multiplier effect* yang kuat serta menyerap tenaga kerja yang besar. Sektor perumahan berpotensi menumbuhkan ekonomi hingga Rp 48,8 triliun, memiliki *multiplier effect* pada 174 sektor ekonomi (dari total 185 sektor). Setiap pembiayaan yang dilakukan pada sektor perumahan akan tergambar pada sektor konstruksi dan sektor *real estate*, serta pada pengeluaran rumah tangga, yang berpotensi menambah pertumbuhan PDB sebesar

0,6%-1,4%. Sektor perumahan juga berpotensi menambah penyerapan tenaga kerja sebesar 4,23 juta orang, dari 7,96 juta menjadi 12,19 juta orang.

Melihat posisi strategis sektor perumahan, pemerintah memiliki beberapa instrumen kebijakan untuk mendukung perumahan MBR, baik dalam bentuk insentif, subsidi dan bantuan. Yang pertama, insentif perpajakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 81 tahun 2019, yaitu pembebasan PPN dan PPh 1% untuk rumah sederhana dan sangat sederhana, yang ditujukan untuk rumah pertama MBR. Kedua, instrumen dalam bentuk subsidi yaitu FLPP, SBUM dan SSB. Terakhir, instrumen dalam bentuk tabungan yaitu BSPS, BP2BT dan Rusun serta Rusus melalui KemenPUPR.

Pada tahun 2021, total alokasi anggaran untuk seluruh program perumahan adalah Rp 33,47 triliun. Anggaran program terbesar untuk dukungan perumahan terdapat pada program FLPP dengan alokasi anggaran sebesar Rp 16,62 triliun,



kemudian Rp 5,97 T untuk SSB, Rp 0,63 T untuk SBUM, Rp 0,01 T untuk BP2BT dan Rp 10,24 triliun untuk beragam program lainnya.

Apa strategi Kementerian Keuangan untuk menjaga keberlanjutan alokasi program pembiayaan subsidi perumahan, terutama FLPP? Sebab, Kementerian Keuangan menanggung porsi subsidi hingga 75% dari total pembiayaan.

Backlog kepemilikan rumah bagi MBR (desil pendapatan 3-8) diprediksi terus meningkat. Program FLPP berkontribusi pada kisaran 1,2%-2,16% dari *backlog* kepemilikan. Program FLPP selalu diminati oleh MBR. Namun, kenaikan *backlog* kepemilikan setiap tahunnya lebih besar daripada realisasi FLPP. Rata-rata kenaikan *backlog* kepemilikan rumah adalah sekitar 687.680 rumah tangga setiap tahun.

Penyaluran FLPP pada tahun 2023 sebanyak 220.000 unit diperkirakan dapat memberi kontribusi 2,16% terhadap *backlog* kepemilikan rumah MBR yang berada pada angka 10,2 juta. Dana FLPP yang telah diberikan sejak tahun 2010, dan ditambah setiap tahunnya, memiliki proyek pengembalian pokok dari dana bergulirnya. Pada tahun 2022, proyeksi pengembalian pokoknya adalah Rp 3,9 triliun, dengan pagu DIPA sebesar Rp 19,1 triliun. Proyeksi jumlah unit rumah yang dapat dibiayai dengan tambahan DIPA tersebut adalah 209.964, atau 35.603 apabila tanpa DIPA.

Kementerian Keuangan merencanakan untuk menghentikan tambahan dana FLPP apabila sudah memiliki dana bergulir yang memadai untuk dapat beroperasi secara mandiri. Saat ini kami masih mengkaji *timing* yang tepat untuk menghentikan tambahan dana tersebut. Untuk mengurangi ketergantungan terhadap dana APBN untuk FLPP, kami berstrategi dengan BP Tapera. Selama masa transisi pembiayaan perumahan ke BP Tapera, kami

“Sektor perumahan juga berpotensi menambah penyerapan tenaga kerja sebesar 4,23 juta orang, dari 7,96 menjadi 12,19 juta orang.”

akan tetap melanjutkan kebijakan intervensi FLPP hingga nantinya BP Tapera mampu menjadi *Single Housing Policy*. Selama masa transisi, layanan ke seluruh MBR harus tetap berjalan.

Apakah strategi yang disiapkan oleh Kementerian Keuangan terkait dengan perpindahan pengelolaan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang sebelumnya dikelola oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), dan sekarang dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)?

Terdapat 4 strategi untuk perpindahan pengelolaan dana FLPP dari PPDPP ke BP Tapera. Pertama, konsolidasi kebijakan pembiayaan perumahan. Kedua, integrasi program perumahan yaitu program Tapera yang bersumber dari tabungan peserta dilakukan dengan program FLPP yang bersumber dari APBN. Ketiga, adanya proteksi hukum berupa pembebasan dari segala tuntutan hukum atas penurunan nilai investasi kepada BP Tapera selaku OIP sepanjang telah melaksanakan investasi sesuai dengan *business judgement rule*. Terakhir, variasi instrumen investasi. Peluang investasi dengan instrumen yang lebih bervariasi di sektor perumahan tidak terbatas hanya pada dana bergulir. Selain itu, dana FLPP yang belum digulirkan, dapat diinvestasikan dalam instrumen deposito dan/atau SPN.





BAB 2

Jalan Berliku Pembangunan Rumah Rakyat

Permasalahan *backlog* kepemilikan rumah seharusnya dapat terselesaikan dengan memperbanyak pembangunan rumah untuk MBR, sehingga tersedia pasokan rumah yang cukup dengan jumlah yang dibutuhkan.

Sayangnya, penyediaan rumah untuk MBR memiliki perbedaan karakteristik yang sangat menonjol dengan rumah komersial (rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan). Motif ekonomi menjadi pembeda di antara keduanya.

Keterbatasan daya beli MBR hingga risiko gagal bayar adalah faktor utama yang menyebabkan pengembang perumahan kurang tertarik “bermain” di pasar ini. Belum lagi biaya akuisisi lahan, terutama di daerah perkotaan, sudah sangat mahal, yang nantinya membuat para pengembang kesulitan dalam penjualan rumah.

Sementara itu, pemerintah juga tidak bisa secara langsung membangun rumah yang ditujukan untuk dimiliki oleh MBR. Di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, kewajiban pemerintah hanya dalam penyediaan rumah swadaya dan rumah khusus.

Pemerintah kemudian menyediakan solusi dengan kebijakan pembangunan rumah vertikal (rumah susun) melalui Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (diperbaharui melalui UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja). Melalui peraturan tersebut, rumah susun umum, yang khusus ditujukan untuk MBR, pembangunannya menjadi tanggung jawab pemerintah.

Sehingga, saat ini program pemerintah untuk menghadirkan rumah bagi MBR sangat memerlukan kerjasama dengan para pengembang perumahan. Meski demikian, masih ditemukan kendala yang menghambat pengembang dalam menyediakan rumah bagi MBR. Terutama dalam hal regulasi dan pembiayaan.

Berbeda dengan pembangunan rumah komersial, rumah bagi MBR diatur dengan sangat ketat. Mulai dari bahan bangunan yang digunakan hingga harga jual maksimal. Dalam hal pembiayaan, pengembang rumah untuk MBR dihadapi risiko gagal bayar yang lebih tinggi dibanding dengan rumah komersial. Hal tersebut akan mengganggu keberlanjutan pengembang untuk memasok rumah bagi MBR.

Belum lagi saat ini pengembang yang memasok rumah bagi MBR didominasi oleh pengembang yang skala bisnisnya berada di level kecil hingga menengah. Pendanaan dan keuangan menjadi rintangan pengembang dalam menambah pasokan rumah bagi MBR.

JENIS RUMAH DALAM UU No. 1 TAHUN 2011

Rumah Komersial

Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

Rumah Swadaya

Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Rumah Umum

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rumah Khusus

Rumah di daerah perbatasan atau pulau terluar bagi penjaga keamanan dan kedaulatan negara, tenaga medis yang bertugas, rumah di daerah terpencil, rumah bagi nelayan, pejuang kemerdekaan (veteran), cagar budaya, rumah pintar, dan juga rumah yang ditujukan bagi kepentingan sosial.

Rumah Negara

Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.



Atas dasar itu, regulasi dan ekosistem pembiayaan harus digiring untuk memudahkan pekerjaan para pengembang dalam mewujudkan pembangunan hunian bagi MBR. Sebab, angka *backlog* nasional, masih didominasi oleh kelompok MBR.

PERAN PEMERINTAH DALAM PENYEDIAAN RUMAH BAGI MBR

Undang-Undang Dasar 1945 dan peraturan turunannya telah memberikan jaminan bagi setiap warga negara Indonesia untuk berhak mendapatkan hak bermukim yang layak dan mempunyai hunian yang sehat dan nyaman. Pemerintah wajib menjalankan perintah UUD dengan terus menerus mengupayakan hal tersebut.

Usaha pemerintah menghadirkan hunian yang layak, termasuk bagi MBR, sudah mengalami perjalanan panjang. Bahkan, sudah dilakukan dari masa penjajahan Belanda dan Jepang. Pada saat itu, pemerintah kolonial membentuk badan yang mengatur kebijakan perumahan rakyat dan bangunan negara dengan *Departement van Verkeer en Waterstaat* (Departemen Transportasi, Pekerjaan Umum, dan Pengelolaan Pengairan).



Kemenangan Jepang atas Belanda pada 1942 berdampak pada dibubarkannya *Departement van Verkeer en Waterstaat*. Pemerintah militer Jepang kemudian membentuk instansi sejenis dengan nama *Doboku*⁷.

Setelah kemerdekaan, kebijakan untuk menyediakan rumah layak dan murah tercetus dalam Kongres Perumahan Rakyat Sehat yang digelar pada 25-30 Agustus 1950. Kongres yang diadakan di Bandung tersebut diperingati sebagai Hari Perumahan Nasional (Hapernas). Inilah tonggak sejarah pengadaan rumah bagi rakyat Indonesia.

Orde Baru melanjutkan program rumah rakyat dengan membentuk Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN) di tahun 1972. Diikuti dengan pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) di tahun 1974, melalui Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, sebagai *National Urban Development Corporation* dengan tugas utama sebagai penyedia rumah murah dan bank tanah (*land banking*).

Setelah mendirikan Perumnas, sebagai bentuk dukungan terhadap pembiayaan, pemerintah kemudian membentuk konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Melalui Keputusan Menteri Keuangan No. B49/MK/N/1/1974, Bank Tabungan Negara (BTN) diberikan mandat sebagai satu-satunya bank perumahan yang membuka akses pembiayaan rumah MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) melalui KPR.

Penugasan yang diberikan kepada BTN, yang pada saat itu baru berumur 24 tahun (sejak diambil alih oleh Pemerintah Indonesia dari Pemerintah Jepang pada tahun 1950), mengharuskan BTN untuk mempersiapkan model bisnis sesuai dengan amanat Ali Wardhana sebagai Menteri Keuangan saat itu. Hasilnya, penyaluran KPR pertama BTN berhasil disalurkan pada 10 Desember 1976 di Semarang, atau 2 tahun setelah mandat penyaluran KPR dikeluarkan.

Hal tersebut menjadi awal mula BTN sebagai bank di Indonesia yang fokus terhadap pembiayaan sektor perumahan. Keberhasilan tersebut juga menjawab keraguan akan kemampuan BTN untuk menjalankan mandat pemerintah. Dimana saat itu beberapa pihak memaksakan pembentukan Bank Hipotek Perumahan (BHP). Selain itu, Tim Bank Dunia (*World Bank*) sebagai konsultan awalnya mengusulkan Bank Rakyat Indonesia (BRI) untuk menjalankan mandat penyaluran KPR. Dengan alasan, pengalaman BRI yang sudah cukup kuat dalam mengelola kredit kecil (*retail*) dan memiliki kantor cabang tersebar di seluruh Indonesia.

⁷ Sumber: <https://tirto.id/sejarah-perum-perumnas-riwayat-rumah-murah-untuk-rakyat-eewJ>

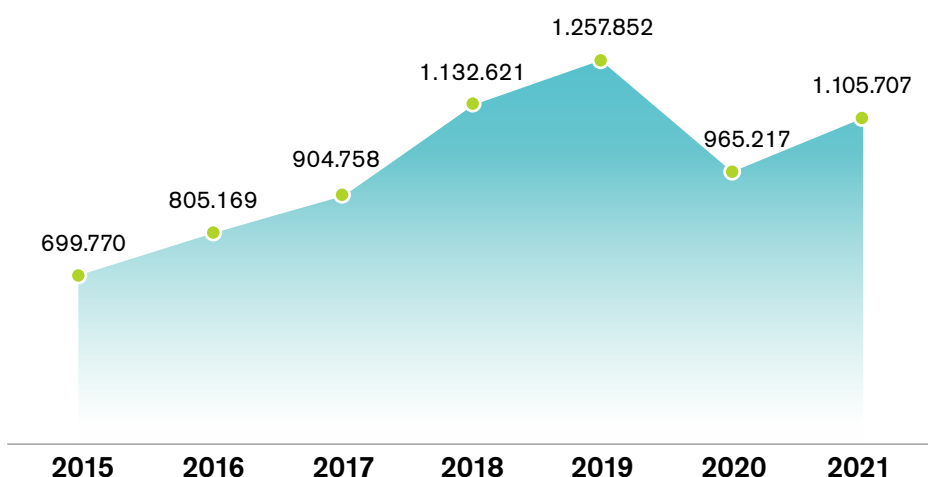


Setelah membangun Perumnas dan menugaskan BTN sebagai bank penyalur KPR, pemerintah kemudian melibatkan pengembang dari pihak swasta untuk memastikan sisi *supply side*. Dimulai pada tahun 1979, berkat partisipasi *Real Estate Indonesia* (REI), sebanyak 73.914 unit rumah berhasil dibangun⁸. Kemudian di tahun 1998 lahir Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana Seluruh Indonesia (APERSI) dan disusul Program Seribu Tower Rumah Susun di tahun 2007.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo dicanangkan kebijakan strategis yaitu Program Sejuta Rumah di tahun 2015. Diikuti dengan undang-undang No. 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) untuk mendukung pembiayaan perumahan, terutama bagi MBR.

Capaian dari Program Sejuta Rumah yang mencakup penyediaan rumah susun sewa (rusunawa), perbaikan rumah tidak layak huni, dan program kepemilikan rumah, terus mengalami peningkatan. Saat awal dicanangkan yakni di tahun 2015, Program Sejuta Rumah

Grafik 2.1 Realisasi Program Sejuta Rumah (2015 - 2021)



Sumber: Kementerian PUPR (2022)

⁸ Sumber: <https://properti.kompas.com/read/2018/05/17/140000621/zaman-orba-menteri-perumahan-rakyat-dijabat-orang-kuat?page=1>

berhasil membangun 699.770 unit rumah. Selanjutnya pada tahun 2016, tercatat 805.169 unit rumah, tahun 2017 terbangun 904.758 unit, 2018 sebanyak 1.132.621 unit dan tahun 2019 sebanyak 1.257.852 unit.

Pada tahun 2020, meskipun terdampak pandemi Covid-19, hasil pembangunan Program Sejuta Rumah bahkan mencapai angka 965.217 unit rumah di seluruh Indonesia.

Realisasi pembangunan rumah pada program Sejuta Rumah pada 2021 kembali menembus 1.105.707 unit atau naik 14,55% secara tahunan. Realisasi itu terbagi menjadi 826.500 unit rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan 279.207 unit rumah non MBR.

Dari pembangunan 826.500 unit rumah untuk MBR, pembangunan tidak hanya dilakukan pemerintah. Pengembang perumahan ikut berpartisipasi dan bahkan memberikan kontribusi hingga lebih dari setengah capaian pembangunan, yaitu 50,8%.

Memang, penyediaan rumah bagi MBR kurang menarik apabila dibandingkan dengan rumah bagi non MBR atau komersil. Untuk itu, agar pembangunan rumah bagi MBR tetap menarik bagi para pengembang perumahan, pemerintah mengeluarkan berbagai jenis bantuan pembiayaan yang mana akan meningkatkan daya beli masyarakat (KPR Subsidi).

Walaupun kebijakan bantuan pembiayaan atau KPR Subsidi mempengaruhi sisi permintaan, namun secara tidak langsung ikut mempengaruhi penambahan pasokan, karena semakin banyak alokasi unit yang mendapatkan bantuan pembiayaan, akan berbanding lurus dengan partisipasi pengembang dalam menghadirkan rumah bagi MBR.



**Tabel 2.1 - Daftar batasan harga rumah Subsidi 2021**

Wilayah	Harga
Jabodetabek	Rp168.000.000
Jawa dan Sumatera	Rp150.500.000
Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, Kepulauan Riau, dan Sulawesi	Rp156.500.000
Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu, Kepulauan Anambas, Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara	Rp168.000.000
Kalimantan	Rp164.500.000
Papua dan Papua Barat	Rp219.000.000

Sumber: Kementerian PUPR (2020)

STRATEGI PENGEMBANGAN HUNIAN UNTUK MBR BERDASARKAN JENIS WILAYAH

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011, dalam penyelenggaraan perumahan di Indonesia, terdapat tiga bentuk rumah, yang kemudian lebih dikenal menjadi dua bentuk, yaitu rumah tapak dan rumah susun.

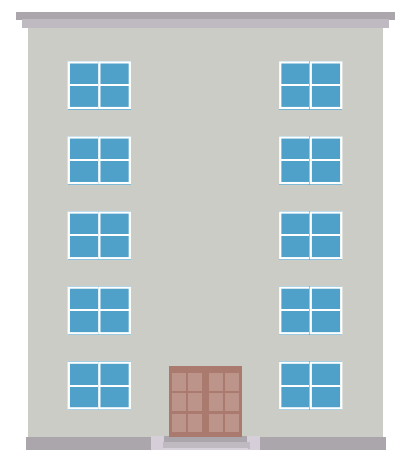
Kedua bentuk rumah tersebut memiliki konsep hunian yang berbeda. Masing-masing memiliki kekurangan dan kelebihan. Namun, bagi masyarakat Indonesia permintaan untuk rumah tapak masih lebih besar dibandingkan rumah susun (Kementerian PUPR, 2018).

Rumah tapak memang menyediakan kondisi ideal dalam kepemilikan rumah. Ada hak kepemilikan terhadap tanah yang di atasnya berdiri rumah yang dimiliki. Namun dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi, ketersediaan lahan untuk pembangunan rumah tapak menjadi sangat mahal dan tidak terjangkau bagi MBR.

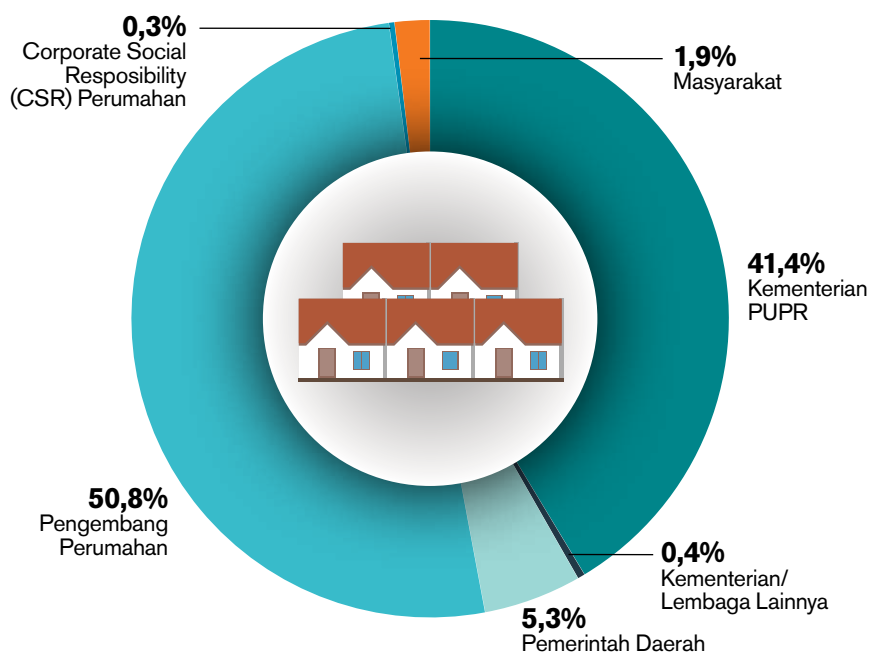
Sedangkan keunggulan yang dimiliki rumah susun adalah dengan luas lahan yang sama, dibandingkan rumah tapak, dapat menampung lebih banyak masyarakat. Namun, membangun rumah vertikal membutuhkan biaya jauh lebih mahal.

Dengan selera masyarakat yang lebih memilih rumah tapak dan biaya pembangunan rumah vertikal yang besar, menyebabkan pemerintah tidak dapat menambah pasokan rumah dalam bentuk vertikal. Sebab,

BENTUK RUMAH DALAM UU No. 1 TAHUN 2011

**Rumah Tunggal****Rumah Deret****Rumah Susun**

Grafik 2.2 - Persentase Kontribusi Pembangunan Program Sejuta Rumah untuk MBR



Sumber: Kementerian PUPR (2021)

akan menjadi masalah lain jika hasil pembangunan yang telah memakan biaya tersebut ternyata tidak diminati masyarakat.

Pemerintah juga memiliki keterbatasan dalam penyediaan rumah tapak bagi MBR. Sehingga harus diisi oleh peran pengembang perumahan. Sayangnya, tidak semua pengembang tertarik untuk menggarap segmen hunian bagi MBR. Sebab, menggarap pembangunan rumah komersil akan jauh lebih menguntungkan.

Khusus untuk hunian MBR, pemerintah telah menetapkan batas maksimum harga penjualan rumah yang sesuai dengan daya beli MBR. Hal tersebut dilakukan agar tersedia rumah yang sesuai dengan kondisi dan kemampuan daya beli MBR. Berbeda dengan rumah komersil yang bergantung pada mekanisme pasar.

Hal tersebut menyebabkan pengembang perumahan, terutama dengan skala bisnis besar, kurang tertarik menggarap segmen hunian bagi MBR. Kekosongan inilah yang kemudian diisi oleh pengembang skala kecil-menengah. Namun, pembangunan semakin menjauh dari pusat kota agar harga jualnya terjangkau.

Padahal, tingkat pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi menyebabkan *backlog* kepemilikan rumah di wilayah perkotaan menjadi lebih tinggi



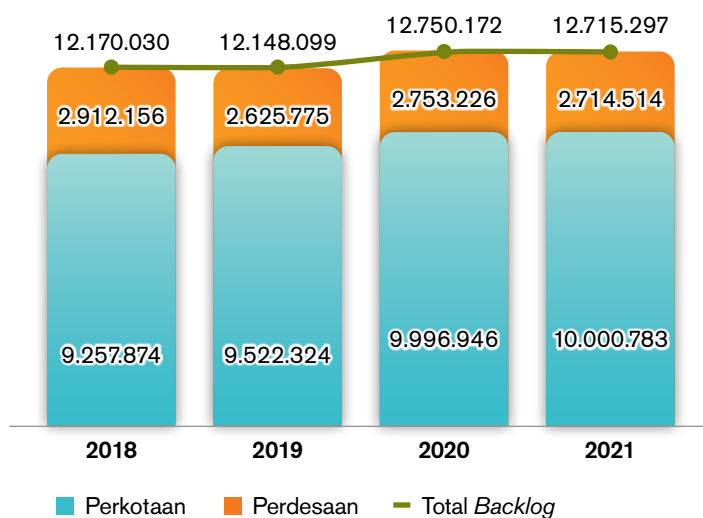
dari tahun ke tahun. Walaupun di satu sisi *backlog* kepemilikan di wilayah perdesaan cukup besar, namun mengalami penurunan di periode 2018 hingga 2021.

Walaupun telah ditetapkan harga jual maksimal bagi hunian MBR, pengembang skala kecil-menengah masih mungkin mendapatkan keuntungan sebab harga akuisisi lahan tidak semahal di daerah perkotaan. Sehingga mereka juga masih dapat menghadirkan hunian tapak (*landed house*) di wilayah perdesaan.

Di sisi lain, untuk menghadirkan hunian bagi MBR di kawasan perkotaan harus menggunakan pendekatan yang berbeda. Ketersediaan lahan yang menyebabkan biaya akuisisi menjadi sangat mahal adalah hambatan utama dalam menghadirkan hunian bagi MBR di wilayah perkotaan.

Dengan demikian, jenis rumah yang dibangun harus berbentuk rumah susun (*vertical house*), yang mana membutuhkan modal yang tentu tidak dimiliki oleh pengembang skala kecil-menengah.

Grafik 2.3 - *Backlog* Kepemilikan Rumah Berdasarkan Jenis Wilayah 2018 - 2021



Sumber: HREIS (2022)

KOLABORASI MULTI SEKTOR UNTUK MENDUKUNG PENGEMBANG PERUMAHAN BAGI MBR

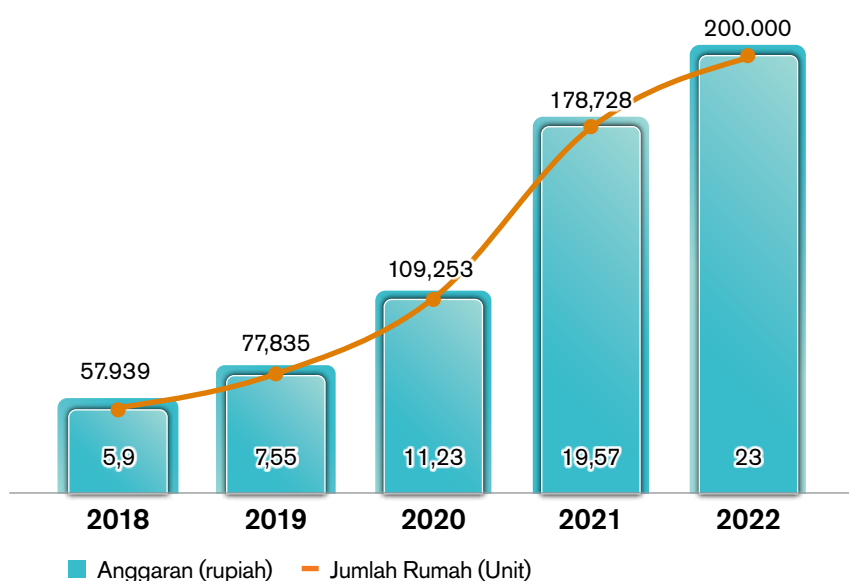
Penambahan pasokan hunian bagi MBR membutuhkan kolaborasi dari berbagai pihak, mulai dari pemerintah, pengembang, hingga perbankan. Sebab, rumah untuk MBR memiliki karakteristik yang berbeda dengan rumah komersil.

Pengembang perumahan baru akan menambah pasokan hunian bagi MBR setelah ada alokasi bantuan pembiayaan dari pemerintah. Semakin banyak alokasi kuota pemerintah terhadap KPR bersubsidi, berbanding lurus dengan penambahan pasokan rumah subsidi dari para pengembang. Pasalnya, walaupun memiliki keuntungan kecil, rumah subsidi memiliki daya tarik dengan adanya jaminan pembayaran dari pemerintah.

Selain itu, pada tahap pembangunan, regulasi seringkali menjadi kendala bagi pengembang untuk menghadirkan rumah bagi MBR. Contohnya adalah Penerapan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang belum sesuai harapan serta implementasi regulasi di level pemerintah daerah yang kerap menyulitkan pengembang.

Pengembang rumah subsidi juga membutuhkan kolaborasi dengan lembaga perbankan. Sebab, selain berhubungan dengan akad penjualan, berbagai jenis bantuan untuk rumah subsidi yang disediakan oleh pemerintah juga disalurkan oleh pihak bank. Belum lagi pengembang kecil-menengah yang membutuhkan dukungan berupa kredit konstruksi dari perbankan.

Grafik 2.4 - Alokasi Anggaran dan Unit Rumah Program Pembiayaan FLPP (2018 - 2022)



Sumber: BP Tapera (2022)



BTN merupakan bank paling aktif dalam mendukung pemenuhan hunian bagi MBR. Dimana 65% dari unit yang mendapatkan program FLPP sejak tahun 2010 hingga 2021, merupakan kontribusi dari penyaluran BTN.

Penyaluran KPR Subsidi dari BTN memang sudah menjadi spesialisasi dari bank yang merupakan salah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) di bidang perbankan. Sejak meluncurkan KPR pertama kali pada 10 Desember 1976, hingga akhir tahun 2021, BTN telah merealisasikan kredit untuk 4,9 juta unit di seluruh Indonesia. Patut dicatat, sebanyak 3,5 juta unit di antaranya merupakan KPR Subsidi.

Keberpihakan dalam menyediakan hunian bagi MBR dan mendukung program-program pemerintah ditunjukkan dengan inovasi yang terus dikembangkan oleh BTN. Salah satunya adalah dengan penyelenggaraan akad masal untuk penyaluran kuota Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).

Akad masal yang digelar di penghujung tahun 2021, menunjukkan komitmen BTN untuk mendorong pengembang kecil-menengah untuk semakin tertarik menyediakan hunian bagi MBR. Sebab, BTN menyediakan dana talangan hingga Rp40 juta bagi pengembang yang mengikuti program BP2BT. Bagi sebagian pengembang skema pencairan program BP2BT sering terlambat dan mengganggu arus kas⁹.

9 Sumber: <https://investor.id/business/271656/btn-targetkan-biayai-11-ribu-unit-rumah-skema-bp2bt>





Walaupun kolaborasi tersebut telah memberikan banyak sumbangan terhadap pasokan rumah untuk MBR. Harus tetap diingat bahwa *backlog* di daerah perkotaan masih mendominasi dan harus diselesaikan dengan pendekatan yang berbeda.

Permasalahan utama yang harus diselesaikan adalah terkait lahan dan infrastruktur dasar. Pemerintah harus memiliki rencana tata ruang untuk memetakan kebutuhan lahan dan infrastruktur dasar yang dibutuhkan untuk mewujudkan hunian bagi MBR di wilayah perkotaan.

Sebab, jika hanya fokus pada penyediaan hunian di kawasan perdesaan atau jauh dari pusat kota, beban MBR semakin bertambah karena peningkatan biaya transportasi. Selain itu, akan merugikan perekonomian secara makro saat produktivitas MBR terganggu karena akses dan biaya transportasi.

Dengan adanya rencana tata ruang tersebut akan memudahkan dalam rencana konsep pembangunan rumah bagi MBR dan kebutuhan infrastruktur, prasarana dasar, hingga akses jalan untuk beraktivitas di tengah kota.

Untuk mengatasi isu terkait lahan, mengikuti jejak Singapura, pemerintah melalui UU Cipta Kerja mengubah ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana untuk pembangunan rumah umum untuk MBR pemerintah bertanggung jawab dalam hal penyediaan tanah.

Kemudian, konsep bank tanah (*land banking*) telah diresmikan oleh pemerintah. Dua peraturan turunan dari UU Cipta Kerja, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah menjadi dasar hukum pembentukan dan pengelolaan bank tanah di Indonesia.

Dengan adanya konsep bank tanah, hambatan harga tanah yang terus meningkat dapat dimitigasi sehingga menciptakan tata kota yang efisien, sehingga mendukung terciptanya *Transit Oriented Development* (TOD) yang mendukung kepemilikan bagi MBR.

Konsep TOD yang ideal, dimana akses terhadap hunian, transportasi, dan ruang terbuka terintegrasi satu sama lain, juga akan menepis stigma negatif dalam kepemilikan hunian jenis vertikal.

Dalam hal pembangunan, keterbatasan yang dimiliki oleh pemerintah, dapat dialihkan kepada pihak pengembang swasta. Konsep Kerjasama Pemerintah Badan Usaha (KPBU) dapat dijalankan untuk membangun hunian vertikal di dalam konsep TOD. Sehingga menjadi daya tarik bagi pengembang skala besar untuk berpartisipasi dalam penyediaan rumah bagi MBR.



Program Pembangunan Perumahan Rakyat Singapura

Salah satu negara yang memiliki kisah sukses dalam mengatasi *backlog* perumahan adalah Singapura. Dimana 90% dari masyarakat Singapura telah memiliki hunian sendiri.

Selain itu, Singapura juga berhasil dalam menghadirkan perumahan rakyat. Keberhasilan Singapura terbukti dengan peran pemerintah melalui Kementerian Pembangunan Nasional, yang membentuk *Housing & Development Board* (HDB) sejak tahun 1960 dan telah berhasil menyediakan hunian layak bagi 80% penduduk Singapura.

Permasalahan hunian tidak layak di Singapura dapat dikatakan berawal dari banyaknya imigran yang masuk ke Singapura, yang waktu itu masih menjadi wilayah koloni Inggris. Akibatnya banyak tercipta perumahan kumuh dan perkampungan di Singapura pada saat itu. Konflik antar imigran juga terjadi akibat permasalahan hunian.

Untuk mengatasi hal tersebut, pada tanggal 1 Februari 1960 pemerintah membentuk HDB. Dalam waktu kurang 3 tahun, HDB dapat membangun 21.000 flat. Dua tahun kemudian meningkat menjadi 54.000 flat.

Tabel 2.2 - Karakteristik Hunian HDB

	<i>Flat Baru/Build-To-Order</i>	<i>Flat yang Dijual Kembali (Resale)</i>
Harga	Dijual dengan harga bersubsidi	Harga dinegosiasikan antara penjual dan pembeli
Lokasi	Sebagian besar terletak di area yang belum ramai	Dapat dibeli di semua lokasi yang tersedia
Mekanisme Pembelian	Penjualan diadakan secara berkala, dan langsung ke HDB untuk permintaan sebuah flat	Dapat dibeli dari pasar terbuka kapan saja

Sumber: Housing Development Board (2022)

Setahun setelah Singapura menjadi negara merdeka, pada tahun 1966, pemerintah di bawah Perdana Menteri Lee Kuan Yew menerapkan Undang-Undang Akuisisi Lahan yang mengizinkan negara membeli lahan untuk proyek perumahan dengan harga murah dan memindahkan orang ke luar pusat kota.

Bagi sebagian masyarakat Singapura peraturan perundangan tersebut dianggap ekstrim dan menuai kontroversi. Namun, Perdana Menteri Lee Kuan Yew menegaskan bahwa langkah ini penting untuk mengatasi permasalahan hunian negara Singapura pada saat itu¹⁰.

Berbekal komitmen untuk menyediakan rumah bagi masyarakatnya, penerapan Undang-Undang Akuisisi Lahan di Singapura dilengkapi dengan penyediaan dana pembangunan yang cukup besar dari pemerintah yaitu 3,9% dari total belanja negara atau sekitar US\$76,1 miliar. Dana tersebut pun telah mencakup subsidi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Tidak hanya itu, HDB pun mendapatkan dana dari pinjaman bank serta penerbitan surat utang. Disebutkan, ada pula beberapa investor yang cukup tertarik untuk mengucurkan dana pembangunan perumahan tersebut, baik jangka pendek maupun menengah.

Setelah beberapa dekade pembangunan yang intensif, dikutip dari situs

¹⁰ Sumber: <https://www.bbc.com/indonesia/vert-cap-46755795>

hdb.gov.sg. Singapura kini punya lebih dari satu juta flat HDB di 23 kawasan kota. Pada 1960, hanya 9% orang Singapura yang tinggal di perumahan publik; kini angka itu mencapai 80%, dan lebih dari 90% warga memiliki rumah.

HDB menciptakan hunian vertikal untuk masyarakat dengan berbagai segmen, bukan hanya menyediakan untuk bagi MBR. Sehingga harga jual dari masing-masing flat akan berbeda di setiap kelas. Namun, seluruh masyarakat Singapura berhak untuk mengakses subsidi dalam membeli hunian HDB.

Tidak hanya menyediakan perumahan bagi rakyatnya, pendekatan dan strategi yang diterapkan oleh HDB terkait dengan isu perumahan dilakukan secara komprehensif. Pemerintah ikut bertanggung jawab dalam hal penyediaan fasilitas penunjang kawasan perumahan.

Dalam hal pembiayaan, pemerintah Singapura membentuk *Central Provident Fund* (CPF), sebuah simpanan wajib yang dimiliki semua orang Singapura yang bekerja untuk mendanai, pensiun, kesehatan, dan perumahan.

Pemerintah juga menetapkan bahwa setiap HDB harus memenuhi kuota etnis yang ketat. Kebijakan Integrasi Etnis yang diterapkan pemerintah pada 1989 bertujuan untuk memastikan ada campuran etnis di flat-flat HDB, sesuatu yang menurut Lee Kuan Yew, akan mencegah komunitas “terpecah dan terasing dari satu sama lain”.

Bahkan, pemerintah Singapura menerapkan peraturan spesifik lain, yang tergolong “kontroversial”, dalam menentukan layak atau tidaknya mendapatkan flat HDB. Seperti keharusan untuk menikah.

Walaupun telah berhasil menyediakan perumahan rakyat, kebijakan yang dilakukan diambil pemerintah Singapura dinilai memiliki kelemahan, dimana semua flat HDB punya kontrak kepemilikan 99 tahun. Setelah kontrak itu habis, maka pemerintah bisa mengklaimnya.

Meski demikian, perbedaan cara pandang di setiap generasi tidak meruntuhkan minat penduduk Singapura yang baru berkeluarga untuk mendapatkan akses flat HDB.

Terlepas dari kekurangan sistem perumahan rakyat di bawah HDB, mereka menyadari bahwa ini semua adalah proses urbanisasi dan ada harga yang harus dibayar untuk kemajuan.

STRATEGI KEBERHASILAN HDB



Lembaga Tunggal

Konsep lembaga tunggal dalam penyediaan perumahan rakyat menyebabkan penggunaan dan alokasi sumber daya yang lebih efektif.



Pendekatan Total terhadap Isu Perumahan

Mengadopsi pendekatan secara keseluruhan, mulai dari perencanaan, desain, penyediaan lahan, dan konstruksi, hingga pengelolaan, dan pemeliharaan.



Dukungan Kuat dari Pemerintah

Dukungan dari pemerintah dalam bentuk komitmen politik dan keuangan, dilengkapi dengan undang-undang, yang membantu perumahan rakyat menjadi prioritas.



RONI MAWARDI



Komitmen Pelayanan Kebutuhan Hunian MBR harus Selaras dari Hulu ke Hilir



PAULUS TOTOK LUSIDA

Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Real Estate Indonesia (DPP REI)

Dari sisi penawaran hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), apa saja hambatan yang saat ini dialami oleh pengembang dalam membangun hunian bagi MBR?

Kondisi properti sebelum covid ini sudah mencapai 270 ribu unit per tahun untuk MBR. Tahun ini kita target di 200.000 untuk keseluruhannya. Penurunan tersebut karena kemampuan dari *end user*, atau daya beli masyarakat yang juga turun. Bank juga lebih berhati-hati karena banyak buruh yang dirumahkan. Tidak ada pendapatan. Ini yang krusial dari sisi pasar.

Dari sisi pengembang, harga yang ditentukan pemerintah masih tetap selama di 2 tahun lalu. Padahal ada inflasi bahan baku. Kondisi ini yang membuat developer sulit. Dan sampai saat ini masih belum terdapat kepastian akan kenaikan harga jual rumah subsidi. Kemudian untuk perizinan,

seharusnya antara regulasi perizinan lama dan baru dapat berjalan paralel. Yang terjadi sekarang, aturan lama dihentikan, tetapi aturan baru belum siap. Sehingga perizinannya terhambat. Terutama karena properti ini menyangkut banyak institusi yang saling terkait.

Bagaimana tanggapan dari para pengembang terhadap program-program pemerintah terkait hunian bagi MBR selama ini? Contohnya program pembangunan satu juta rumah dan rumah subsidi (FLPP, SBUM, BP2BT, dan Tapera).

Niat utama presiden adalah mempermudah dan memberikan kepastian terhadap investasi. Tapi eksekusinya belum berhasil menggambarkan niat baik itu. Contohnya, program yang dilakukan BP Tapera itu baik, tetapi programnya belum lancar berjalan bagi ASN. Untuk dana penyaluran KPR-nya juga masih menggunakan dana talangan



perbankan penyedia KPR. Seharusnya, program yang lama tetap berjalan, sambil program barunya paralel disiapkan.

Sedangkan untuk program BP2BT itu untuk non *fixed income*, tetapi masih dalam tahap percobaan. Kebutuhan pemilikan rumah yang banyak itu memang dari non *fixed income*, sehingga perlu terobosan agar *backlog* berkurang dan sejuta rumah dapat tercapai.

Apakah ada perbedaan bagi pengembang dalam membangun hunian bagi MBR berdasarkan jenis program subsidi yang diberikan oleh pemerintah (FLPP dan BP2BT)?

Persyaratan BP2BT memang lebih banyak, tapi kita sudah mengajukan permohonan untuk dimudahkan. Tahun ini justru kekurangan kuota untuk realisasinya. Kebutuhan untuk non *fixed income* itu untuk BP2BT. Karena jika dengan bantuan BP2BT, kemungkinan akan menjadi kredit macet lebih sedikit. Karena value propertinya akan langsung berkurang Rp 40 juta. Kalau FLPP, harganya tetap tapi ada subsidi angsuran dan suku bunga.

Kalau di BP Tapera, kita masih ada beberapa kendala. Kita terus melakukan komunikasi. Tapi penyesuaian yang dilakukan oleh badan baru seperti BP Tapera memerlukan waktu, tidak bisa langsung membalikkan tangan.

“Kami mengusulkan adanya *mortgage bank* khusus di Indonesia, agar semakin mempercepat penyaluran KPR pada semua golongan masyarakat.”

Dalam pembangunan/penyediaan hunian MBR, apakah pengembang membutuhkan dukungan pembiayaan dari perbankan? Bagaimana bentuk dukungan tersebut?

Kami mengusulkan adanya *mortgage bank* khusus di Indonesia, agar semakin mempercepat penyaluran KPR pada semua golongan masyarakat.

Bagaimana dengan hunian vertikal untuk MBR?

Kami DPP REI, bersama dengan Kementerian PUPR dan BTN tengah mengusulkan dan mendalami skema *rent-to-own* atau sewa beli rumah, ini upaya untuk memperluas jangkauan pembiayaan perumahan khususnya bagi segmen pekerja industri dan pekerja sektor informal. Kami yakin lewat skema ini akan membuka kesempatan yang lebih luas bagi pekerja dan MBR untuk mendapatkan rumah yang layak huni.

Dibandingkan dengan Singapura yang lebih menekankan konsep *vertical house*, apakah ada masukan untuk Indonesia menerapkannya?

Perlu sosialisasi yang massif agar masyarakat terbiasa tinggal di rumah vertikal, memudahkan perizinan rumah vertikal, khususnya rusunami tidak memperhitungkan seratus persen bangunan rusunami selesai baru bisa direalisasi. Karena program rusunami masih disamakan dengan landed house MBR.

Selain itu diperlukan penundaan PSAK 72 atau mengganti ke aturan yang lama, agar pekerjaan yang masih *on progress* masih dapat diperhitungkan dalam neraca keuangan. Terakhir, ide bersama REI PUPR dan BTN untuk skema *rent-to-own* saat ini tengah dikaji dan diharapkan bisa diterapkan agar semakin membantu banyak masyarakat memiliki rumah.

Motif Finansial dan Sosial sebagai Penggerak Penyedia Hunian MBR



JUNAIDI ABDILLAH

Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (DPP APERSI)

Bagaimana strategi pengembang dalam penyediaan hunian bagi MBR? Mengingat potensi dalam segmen rumah bersubsidi memiliki pasar yang sangat besar.

Khusus untuk pengembang MBR, ada margin laba dan margin sosial. Margin sosial ini cukup tinggi untuk perumahan MBR, karena melayani masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi. Ada kepuasan tersendiri. Jika bukan panggilan hati itu, mungkin tidak akan berjalan.

Margin secara finansial juga pasti ada. Tetapi jika tidak diimbangi penyesuaian harga, bisa jadi bertahannya tidak lama lagi. Sekarang, keuntungan dari hunian MBR lebih banyak di margin sosialnya. Pengembang besar tidak bermain di hunian MBR karena margin labanya terlalu kecil. Selama pandemi, batasan harga rumah MBR yang

terlalu lama stagnan pasti akan bermasalah bagi pengembang. Pengembang menunggu penyesuaian harga.

Bagaimana tanggapan dari para pengembang terhadap program-program pemerintah terkait hunian bagi MBR selama ini?

Pemerintah tidak memiliki kemampuan penyediaan rumah untuk masyarakat, sehingga swasta yang memenuhi itu. Namun pemerintah tetap harus hadir karena harga jual dan daya beli masyarakat masih sangat rendah. Dalam penyediaan hunian MBR juga banyak pengembang kecil yang statusnya masih UMKM, dengan segala keterbatasannya. Sehingga memang subsidi masih dibutuhkan.

Nantinya, kami harapkan subsidi tersebut dapat berakhir jika BP Tapera sudah siap untuk mengakomodir semua segmen masyarakat. Jika



subsidi pembiayaan perumahan sudah dihentikan, maka kekuatan subsidi pemerintah dapat ditarik ke arah infrastruktur, seperti jalan akses ke perumahan, air, listrik. Subsidi perumahan MBR tidak dihilangkan tapi dire-alokasikan untuk kepentingan lain. Pembangunan infrastruktur dinikmati tidak hanya oleh penduduk perumahan, tetapi juga dapat dinikmati seluruh masyarakat. Bisa terjadi *multiplier effect* dari subsidi infrastruktur. Bagi pengembang, subsidi infrastruktur juga dapat mengurangi beban biaya infrastruktur dan mengimbangi agar harga jual tidak naik signifikan.

Dalam pembangunan/penyediaan hunian MBR, apakah pengembang membutuhkan dukungan pembiayaan dari perbankan?

Butuh, khususnya bank yang memahami kebutuhan pengembang dan masyarakat. Satu-satunya bank yang memberikan kredit pemilikan lahan dan konstruksi hanya BTN. Tidak ada bank lain yang memberikan kredit untuk penyediaan hunian MBR. Sedangkan pengembang hunian MBR itu biasanya pengembang pemula, level UMKM. Setelah diberikan kredit pemilikan lahan dan konstruksi oleh BTN, mereka bisa naik kelas. Setelah sukses, terbukti realisasinya sudah jutaan.

Dana talangan dari BTN juga salah satu untuk membantu produksi pengembang. BTN berani karena sudah paham pengembang dan MBR. Bank lain belum melakukan itu karena belum paham. Kita butuh bank yang fokus di perumahan, yang memahami kebutuhan MBR dan rumah subsidi.

Sektor properti memiliki dampak multiplier pada industri lain. Sehingga dalam program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN), sektor properti menjadi lokomotif bagi industri lain. Dukungan apa yang dibutuhkan bagi

“Khusus untuk pengembang MBR, ada margin laba dan margin sosial. Margin sosial ini cukup tinggi untuk perumahan MBR, karena melayani masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi. Ada kepuasan tersendiri. Jika bukan panggilan hati itu, mungkin tidak akan berjalan.”

pengembang agar dapat menjaga momentum pemulihan ekonomi nasional oleh sektor properti, terutama hunian bagi MBR?

Sektor properti itu paling menyerap industri padat karya. Paling jarang melibatkan alat berat, biasanya hanya digunakan pada kasus tertentu untuk lahan besar. Ini yang perlu di dilihat, kemampuan sektor ini untuk menyerap jutaan tenaga kerja padat karya. Itu bahkan di luar 174 industri lain yang mendapatkan *multiplier effect* dari perumahan.

Di sisi lain, pemerintah juga punya stimulus. Pemerintah perlu mengkaji jenis keringanan yang dapat diberikan, misalnya seperti keringanan pajak untuk material. Pengendalian harga tanah untuk menghindari spekulasi juga penting. Ada spekulasi yang berbisnis dengan keuntungan dari selisih kenaikan tanah, dan tidak dibuat pembangunan tapi digunakan untuk jual beli. Berbeda dengan pengembang, yang langsung eksekusi pembangunan setelah membeli lahan.

Kebutuhan Regulasi Pendukung untuk Penyediaan Hunian MBR



HARRY ENDANG KAWIDJAJA

Ketua Umum Himpunan Pengembang Pemukiman
dan Perumahan Rakyat (HIMPERRA)

Dari sisi penawaran hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), apa saja hambatan yang saat ini dialami oleh pengembang dalam membangun hunian bagi MBR?

Dalam 4-5 tahun terakhir hal-hal ini sering dibenturkan dengan Undang-undang. Banyak sekali pengecualian yang sebelumnya ada untuk bisnis rumah subsidi menjadi hilang seketika. Sehingga sekarang ini bisnis rumah subsidi diperlakukan sama dengan rumah komersil. Contoh yang paling nyata adalah IMB dan PBG. Kalau dulu ada perbedaan dalam IMB komersil dan subsidi, sekarang sudah sama saja.

Dalam menghadapi tantangan tersebut, bagaimana strategi pengembang dalam penyediaan hunian bagi MBR? Mengingat potensi dalam segmen rumah bersubsidi memiliki pasar yang sangat besar.

Pada krisis moneter 1998 yang memberikan dampak cukup serius, dampak krisis terhadap sektor perumahan hanya sekitar 6 bulan. Lebih banyak berdampak pada sektor lain. Begitu juga pandemi Covid-19 sejak 2020, penurunan hanya pada Maret hingga Mei. Di bulan Agustus penjualan di beberapa lokasi sudah kembali normal, karena memang dibutuhkan. Dari segi bisnis memang sampai sekarang cukup oke, hanya perizinan yang kelihatannya lambat laun akan menjadi lebih mahal, karena hilangnya pengecualian bagi rumah subsidi.

Terutama regulasi, *supply* tanah otomatis mengikuti kenaikan mekanisme permintaan dan penawaran. Realisasi rumah subsidi yang meningkat akan meningkatkan harga tanah. Biasanya pemerintah juga akan mengikuti dengan peningkatan harga secara berkala, namun saat ini pemerintah lebih fokus kepada hal yang lebih penting seperti harmonisasi perpajakan. Sehingga dalam dua tahun belum ada kenaikan patokan harga untuk rumah subsidi.



Selain itu, tantangan terbesar pengembang adalah dari sisi regulasi. Seharusnya juga disediakan jalur khusus untuk perizinan rumah subsidi, sebagai turunan dari Undang-undang Cipta Kerja. Harus ada badan yang menjadi koordinator untuk perumahan rumah subsidi. Sehingga ada kesinambungan antara peraturan pada PP Nomor 64 dengan PMK yang mengatur harga jual rumah subsidi sekaligus percepatan perizinan. Saat ini sudah ada badan tersebut, yaitu Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3). Namun fungsi utamanya saat ini menangani *buyback* rumah yang gagal bayar untuk dijual kepada MBR lainnya.

Bagaimana tanggapan dari para pengembang terhadap program-program pemerintah terkait hunian bagi MBR selama ini?

Tahun ini berbeda dengan tahun-tahun sebelumnya dimana ditangani oleh BP Tapera, sehingga akan benar-benar dikompetisikan. Berpotensi untuk mempercepat habisnya anggaran. Kalau tidak diantisipasi, pada saat habis anggaran di FLPP, dan ada segmentasi, sehingga tidak bisa migrasi, BP2BT tidak habis, banyak MBR di sektor formal yang tidak mendapatkan KPR subsidi.

Kedua, cicilan FLPP tidak perlu dipertahankan tetap selama periode tenor. Sekarang ini orang cenderung pada FLPP dulu karena memang *fixed* selama 15 tahun, berbeda dengan BP2BT. Padahal setelah 10 tahun, cicilan yang sudah jadi walaupun dengan bunga komersial dibandingkan dengan kenaikan gaji dalam 10 tahun sudah signifikan.

Dalam pembangunan/penyediaan hunian MBR, apakah pengembang membutuhkan dukungan pembiayaan dari perbankan? Bagaimana bentuk dukungan tersebut?

Dari segi pra-pembangunan. Hubungan antara asosiasi dengan perbankan paling komprehensif dari BTN karena ada kredit pemilikan lahan khusus untuk proyek perumahan, rumah subsidi, dimana

“Harus ada badan yang menjadi koordinator untuk perumahan rumah subsidi. Sehingga ada kesinambungan antara peraturan pada PP Nomor 64 dengan PMK yang mengatur harga jual rumah subsidi sekaligus percepatan perizinan. Saat ini sudah ada badan tersebut, yaitu Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3). Namun fungsi utamanya saat ini menangani *buyback* rumah yang gagal bayar untuk dijual kepada MBR lainnya.”

diatur oleh Bank Indonesia. Intinya kredit pemilikan lahan dikecualikan untuk rumah subsidi. BTN yang konsisten memberikan HPL 70% dari nilai lahan maksimal 20 hektar.

Yang terpenting *demand creation* oleh Dirjen perumahan, lokomotif nya dari situ. Daya beli terkait dengan anggaran. Masalah yg paling utama adalah peraturan yang tidak konsisten dan berubah-ubah. Deviasi pasti ada, tapi batasannya penting. Peraturan Pemerintah no. 64 perlu dibangkitkan lagi sehingga ada pengembalian ada pengecualian izin untuk rumah subsidi jadi nyata kembali.





BAB 3

Strategi Penyaluran Subsidi untuk Mendorong Daya Beli

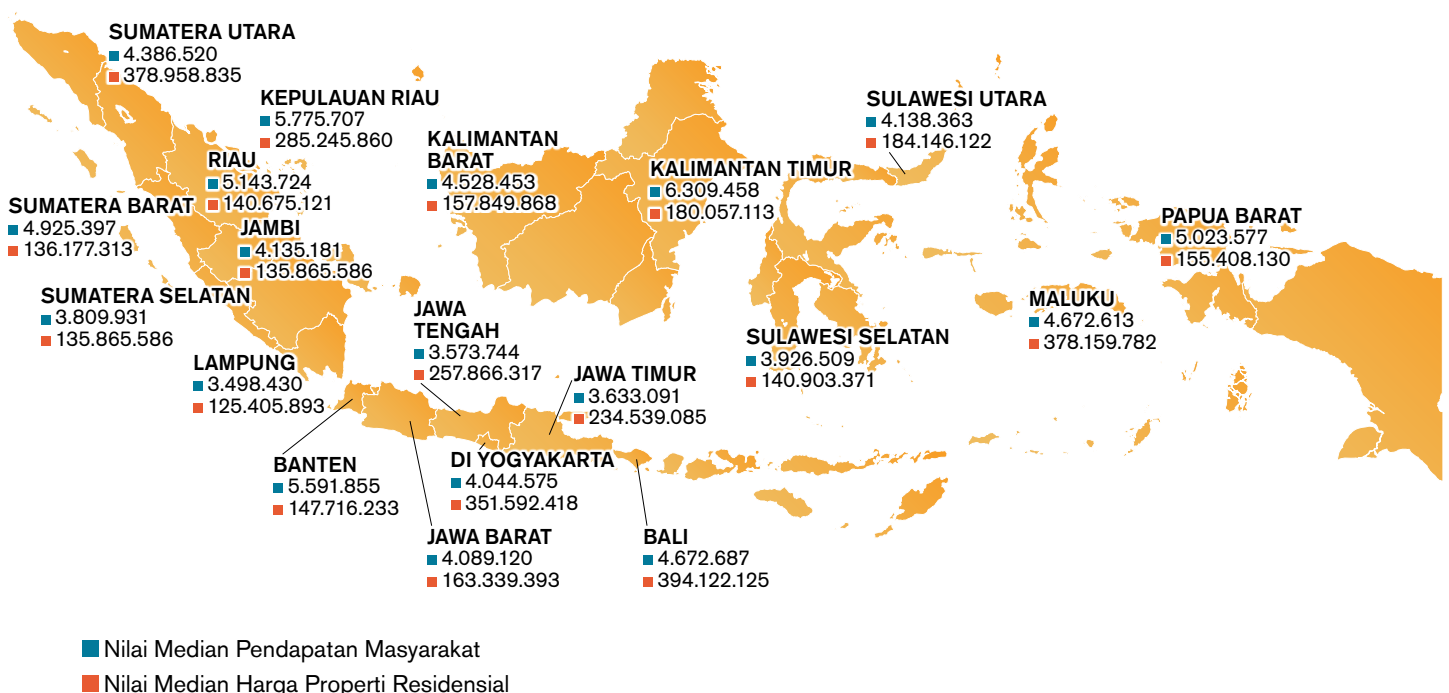
Setiap tahunnya, harga rumah naik dengan sangat signifikan. Berdasarkan teori ekonomi, hal tersebut disebabkan pasokan terhadap lahan untuk pembangunan rumah tidak akan bertambah. Sedangkan, setiap tahunnya, penambahan penduduk semakin cepat dan menyebabkan kelangkaan (*scarcity*).

Belum lagi masih banyaknya pihak yang menjadikan properti sebagai komoditas dan mencari keuntungan. Mereka melihat properti sebagai alat investasi tanpa memperhitungkan akibatnya terhadap masyarakat, terutama masyarakat dengan daya beli rendah (MBR), yang penghasilannya tidak mampu mengimbangi kenaikan harga properti.

Memang, ada pilihan lain bagi MBR untuk mendapatkan hunian layak, yaitu dengan sewa properti milik orang lain. Namun, dengan pola sewa, masyarakat melepaskan kesempatan untuk berinvestasi. Sebab, berapapun jumlah dana yang telah dikeluarkan selama menghuni tempat tinggal sewaan, tidak akan mengubah kepemilikan dari properti tersebut.

Biaya yang dikeluarkan dalam jangka panjang juga akan sangat memberatkan bagi MBR. Sehingga, dengan banyak pertimbangan, semua

Grafik 3.1 - Perbandingan Nilai Median Pendapatan Masyarakat dengan Harga Properti Residensial Per Provinsi (2022)



Sumber: HREIS, diolah Katadata Insight Center (2022)

orang, termasuk MBR akan berupaya mempunyai hunian secara hak milik, yang lebih mendatangkan manfaat ekonomi dan sosial dalam jangka panjang.

Tingkat daya beli MBR untuk sebuah rumah adalah salah satu penyebab tingginya angka *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia dari sisi permintaan. Sehingga, dalam mengatasi *backlog* kepemilikan rumah, mengurai permasalahan dan menghadirkan solusi dari sisi permintaan juga tidak kalah penting.

Intervensi dari sisi permintaan harus fokus pada peningkatan daya beli, terutama bagi MBR serta kemudahan pembiayaan. Sebab, rumah adalah kebutuhan pokok yang permintaannya akan terus bertambah sesuai dengan pertambahan penduduk. Kendala utama bagi yang belum memiliki rumah adalah harganya yang sudah sangat sulit dijangkau.

PERAN PEMERINTAH DALAM PENINGKATAN DAYA BELI UNTUK RUMAH BAGI MBR

Kebijakan pemerintah dalam mendukung program pembiayaan perumahan dimulai sejak tahun 1976. Dimana pada saat itu pemerintah menunjuk Bank Tabungan Negara untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pertama kali disalurkan pada tanggal 10 Desember 1976 di kota Semarang.

Memasuki awal 2000an, melalui Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 139 Tahun 2002 yang mengatur tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas KPR bersubsidi, BTN melakukan penyesuaian skema KPR subsidi, dari yang sebelumnya model angsuran tetap menjadi skema subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka.

Di tahun 2010, pemerintah mengubah pola subsidi perumahan menjadi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang disalurkan melalui KPR Sejahtera Tapak dan Susun. FLPP memiliki ciri khas yaitu bunga tetap selama jangka waktu kredit.

Pada awalnya program FLPP ini hanya disalurkan melalui BTN. Namun, untuk menambah jangkauan dan meningkatkan efektivitas program, dalam perjalanannya semakin banyak bank yang ikut berpartisipasi. Tercatat di awal tahun 2022, ada 38 bank penyalur FLPP yang menandatangani perjanjian kerja sama (PKS)¹¹. Adapun pembiayaan yang ditawarkan mencakup KPR dengan azas konvensional dan syariah.

11 Sumber: <https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/06/133000721/catat-ini-daftar-38-bank-penyalar-flpp-tahun-2022>

PENTINGNYA UNTUK MEMILIKI RUMAH PRIBADI



Investasi Jangka Panjang



Dapat Diwariskan untuk Generasi Selanjutnya



Dapat Direnovasi Sesuai Keinginan



Aset Bernilai untuk Jaminan Kebutuhan Finansial

Pada tahun 2015, untuk mendukung Program Satu Juta Rumah, pemerintah melengkapi bantuan pembiayaan melalui skema tambahan yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Hal tersebut juga dalam rangka memberikan bantuan pembiayaan kepemilikan rumah bagi MBR.

Terakhir, agar kebijakan bantuan pembiayaan bagi MBR juga menjangkau segmen pekerja informal, pemerintah mengeluarkan bantuan berbasis tabungan, yaitu Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Hal tersebut untuk memfasilitasi para pekerja informal yang sebenarnya memiliki kemampuan secara finansial untuk kepemilikan rumah, tetapi terhalang karena tidak memiliki akses perbankan.

PROGRAM	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)	Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)
PERATURAN PERUNDANGAN	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021		Peraturan Menteri PUPR Nomor 32 Tahun 2021	Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020

Pemerintah terus mengupayakan agar program-program pembiayaan hunian bagi MBR dapat terus berjalan di tengah keterbatasan fiskal, tingginya angka *backlog*, dan pertumbuhan permintaan perumahan (*sustainability*). Sehingga evaluasi dan inovasi program pembiayaan terus dilakukan.

Salah satunya dengan menghentikan Program SSB. Melalui SSB, pemerintah menanggung pembiayaan sebesar selisih antara bunga KPR non subsidi dengan bunga KPR subsidi. Hal tersebut akan memberatkan keberlanjutan pembiayaan. Sebab semakin tinggi selisih bunga, maka biaya yang dikeluarkan pemerintah akan semakin besar.



PROGRAM UNTUK MBR SEKTOR INFORMAL DAN KEBERLANJUTAN PEMBIAYAAN

Inovasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam pembiayaan pemilikan rumah bagi MBR ditujukan untuk menjangkau lebih banyak segmen MBR dan menjaga keberlanjutan program.

Sebab, berdasarkan rilis dari Kementerian PUPR pada 24 februari 2022, 93% *backlog* kepemilikan rumah didominasi oleh segmen MBR informal¹², sehingga akan berpengaruh pada akses untuk mendapatkan KPR subsidi dari bank.

Sedangkan menurut data HREIS, pada tahun 2021 terdapat 48,7% rumah tangga dengan jenis pendapatan tidak tetap. Dari angka tersebut, sebanyak 30,3% merupakan wiraswasta, 9,9% berstatus pekerja lepas dan 8,5% bekerja di sektor lainnya.

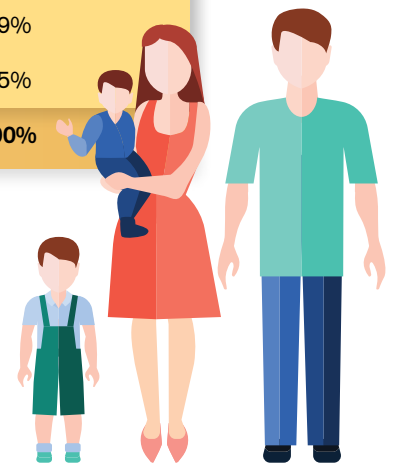
Tabel 3.1 Jumlah Rumah Tangga yang Belum Memiliki Rumah Berdasarkan Status Pekerjaan dan Jenis Kelamin, 2021

Jenis Pendapatan	Status Pekerjaan	Angka <i>Backlog</i> Kepemilikan	Persentase
PENDAPATAN TETAP	Formal	6.521.518	51.3%
PENDAPATAN TIDAK TETAP	Wirausaha	3.854.032	30.3%
	Pekerja Lepas	1.253.403	9.9%
	Lainnya	1.086.343	8.5%
Jumlah		12.715.297	100%

Sumber: HREIS & BP Tapera (2022)

Untuk itu, melalui kerja sama dengan Bank Dunia, Kementerian PUPR di tahun 2018 meluncurkan *National Affordable Housing Program* (NAHP). Mengutip halaman NAHP, tujuan utama program ini adalah membantu MBR untuk dapat memiliki rumah dan meningkatkan kualitas hunian.

¹² https://eppid.pu.go.id/page/kilas_berita/2906/Kurangi-Backlog-Hunian-Layak-Kementerian-PUPR-Siapkan-Grand-Design-Perumahan-Segmen-MBR-Informal



Agar MBR di segmen informal mendapatkan akses bantuan pembiayaan hunian dari pemerintah, program NAHP memiliki persyaratan khusus yang membedakan dengan program pembiayaan dari pemerintah lainnya, yaitu ketentuan mengenai lama menabung sebelum mendapatkan bantuan pembiayaan.

Terdapat tiga komponen NAHP. Pertama, program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) berupa pemberian bantuan (subsidi) uang muka bagi MBR yang telah memiliki tabungan untuk memperoleh rumah layak huni (RLH) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kedua, program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) berupa Penyediaan bantuan perbaikan rumah atau pembangunan kembali bagi MBR melalui Kelompok Penerima Bantuan (KPB).

Ketiga, dukungan teknis untuk pembaharuan kebijakan perumahan dalam bentuk paket kegiatan konsultan. Salah satunya adalah penguatan basis data melalui *Housing and Real Estate Information System* (HREIS).

Melalui BP2BT, pemerintah memberikan bantuan berupa uang muka hingga 50% dari harga rumah. Sedangkan masyarakat hanya perlu menyediakan uang sebesar 1% dari harga rumah. Kemudian sisa dari biaya pembelian akan diselesaikan dengan KPR yang bunganya diatur oleh Kementerian PUPR.

Selain meningkatkan akses pembiayaan bagi MBR di sektor informal, pemerintah juga merancang inovasi untuk menjaga keberlanjutan program pembiayaan rumah bagi MBR. Salah satunya mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang melalui sistem tabungan perumahan.

Dana murah ini merupakan dana tabungan yang dihimpun dari iuran masyarakat pekerja di sektor formal dan informal. Dana yang terkumpul akan dikelola dan dijadikan dana bergulir, kemudian diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan pembiayaan perumahan dengan bunga rendah.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016, pengelolaan dana Tapera menjadi tanggung jawab Badan Pengelola (BP) Tapera. BP Tapera juga secara resmi telah menjadi Operator Investasi Pemerintah (OIP) dalam penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) mulai tahun 2022. Dimana sebelumnya penyaluran FLPP menjadi tanggung jawab PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.



Selain sumber dana yang disediakan pemerintah, dana milik perbankan dan lembaga pembiayaan yang mendukung program rumah subsidi juga perlu di perhatikan. Sebab, pembelian rumah MBR menggunakan fasilitas kredit dengan tenor panjang, sedangkan sumber dana umumnya berjangka pendek (tabungan, giro, deposito, dan sebagian dari obligasi). Hal tersebut menyebabkan *maturity mismatch* (kesenjangan jangka waktu) yang akan mengganggu kesehatan lembaga keuangan dan dukungan ke depannya.

Untuk itu, pemerintah sejak tahun 2005 telah membentuk PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), sebagai lembaga pembiayaan sekunder perumahan. SMF mempunyai tugas untuk membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan melalui sekuritisasi, penyaluran pinjaman kepada bank dan/atau lembaga keuangan.

Dengan terbentuknya SMF, lembaga keuangan yang menjadi penyalur KPR dapat melakukan sekuritisasi dengan cara melakukan transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset (EBA) berupa tagihan KPR.

EVALUASI PENYALURAN PROGRAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DARI PEMERINTAH

Berdasarkan data Kementerian PUPR dan BP Tapera, untuk mengatasi *backlog* kepemilikan rumah, pemerintah melakukan pengelompokan keluarga yang belum memiliki rumah ke dalam kelompok yang disebut desil. Desil adalah kelompok per-sepuluhannya sehingga seluruh rumah tangga dapat dibagi ke dalam 10 desil.

Tabel 3.2 - *Backlog* Kepemilikan Rumah Tahun 2021 Berdasarkan Penghasilan

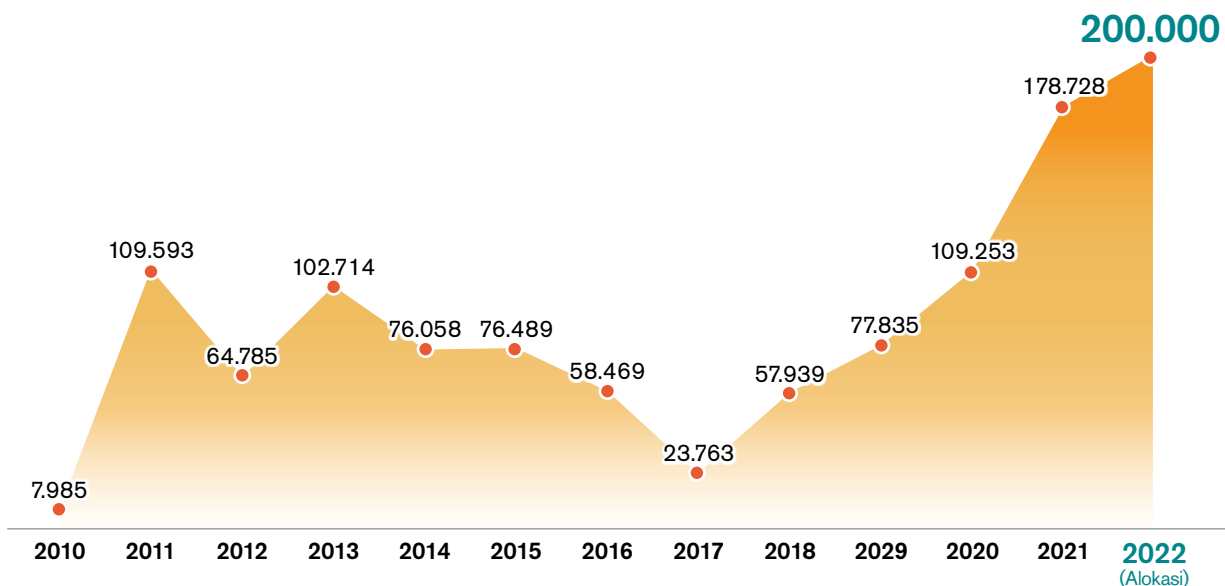
Desil Keluarga	Jumlah Rumah Tangga	Penghasilan Bulanan (Rp Juta)	Proporsi Tabungan Per Bulan (Persen)	Bentuk Intervensi
Desil 1	864.736	< 1,5 jt	0	Pendanaan/Belanja APBN
Desil 2	1.636.750	1,5 - 2,2 jt	21	Pendanaan/Belanja APBN
Desil 3	1.784.656	2,2 - 2,8 jt	24	Pendanaan/Belanja APBN
Desil 4	1.735.979	2,8 - 3,4 jt	30	Pembiayaan APBN/KPR Swadaya
Desil 5	1.742.481	3,4 - 4,1 jt	34	KPR Bersubsidi
Desil 6	1.593.637	4,1 - 5,0 jt	34	KPR Bersubsidi
Desil 7	1.383.450	5,0 - 6,2 jt	36	KPR Bersubsidi
Desil 8	1.062.754	6,2 - 8,1 jt	39	KPR Komersial
Desil 9	689.965	8,1 - 12,7 jt	39	KPR Komersial
Desil 10	220.889	> 12,7 jt	41	KPR Komersial
Total	12.715.297			

Sumber: Kementerian PUPR dan BP Tapera (2021)

Jika dibandingkan alokasi pemerintah melalui FLPP, memang masih belum mencukupi untuk memfasilitasi seluruh kelompok yang menjadi sasaran bantuan KPR Bersubsidi. Ditambah lagi setiap tahunnya ada peningkatan keluarga baru.



**Grafik 3.2 - Realisasi Unit Rumah
Program Pembiayaan FLPP (2010 - 2022)**



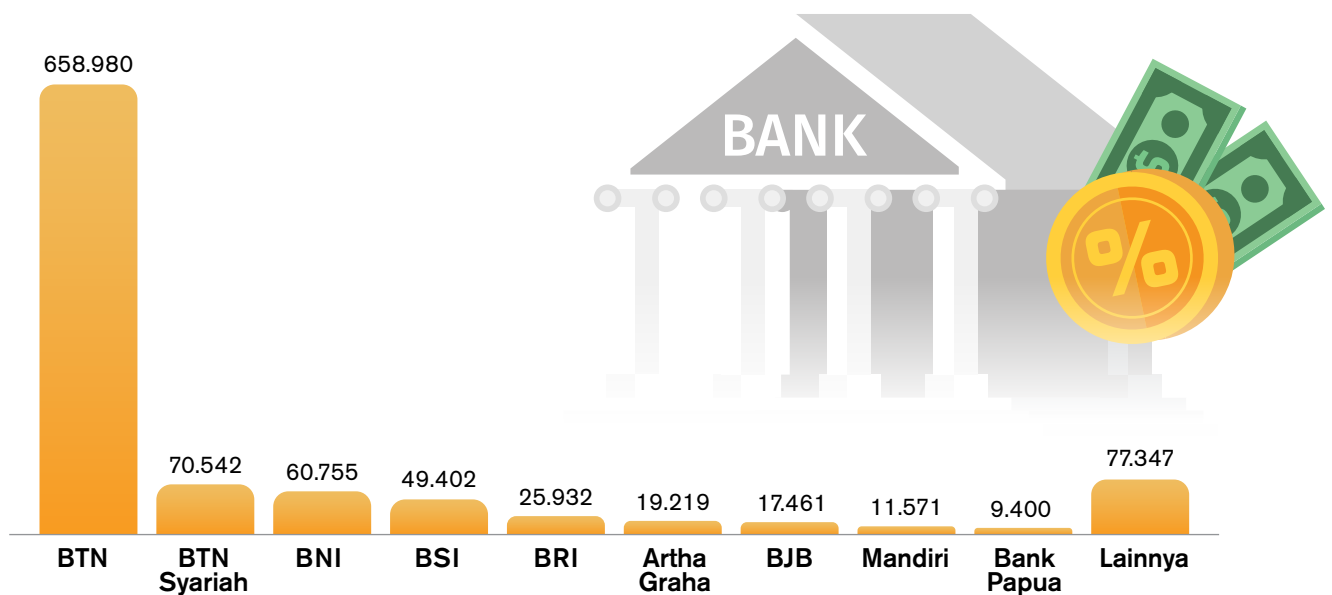
Sumber: Kementerian PUPR dan BP Tapera (2022)

Keterbatasan anggaran tentu menjadi alasan utama pemerintah dalam mendukung pembiayaan kepemilikan rumah untuk MBR. Sehingga, pemerintah di dalam kebijakan pembiayaan rumah, membutuhkan kolaborasi dengan berbagai *stakeholder* dan inovasi dari segi pembiayaan.

Dalam hal pembiayaan, lembaga perbankan dan *multifinance* memiliki peran yang sangat penting. Sebagai contoh, di dalam program FLPP, pembiayaan berasal dari dua pihak yaitu dari pemerintah dan dari pihak bank penyalur. Sehingga komitmen perbankan juga sangat berperan dalam program pembiayaan rumah bagi MBR.

Sejak digulirkan di tahun 2010 hingga April 2022, penyaluran dana FLPP didominasi oleh BTN (58,4%). Pencapaian ini karena BTN memiliki rekam jejak panjang dalam menjalankan mandat penyalur KPR, yaitu sejak tahun 1976. Selain itu, BTN memiliki komitmen tinggi dan keberpihakan nyata dalam membantu pemerintah mewujudkan program Sejuta Rumah Rakyat. Peran sentral BTN menjadi kunci keberhasilan penyaluran FLPP.

Grafik 3.3 - Bank Penyalur FLPP Berdasarkan Jumlah Realisasi Unit (2010 - April 2022)



Sumber: BP Tapera (2022)

Penyaluran KPR Subsidi memang memiliki karakteristik khusus dan berbeda dibandingkan dengan penyaluran KPR Non Subsidi. Salah satunya adalah mengenai suku bunga. Untuk KPR Subsidi ditetapkan sebesar 5% di sepanjang masa jangka waktu kredit, bahkan hingga 20 tahun.

Tabel 3.3 - Suku Bunga Dasar Kredit Perbankan KPR Februari 2022

Nama Bank	Suku Bunga KPR (%)
BRI	7,25
Mandiri	7,25
BNI	7,25
Bank Danamon	8,00
Bank Permata	8,25
Bank BCA	7,20
Artha Graha	11,45
BTN	7,25

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (2022)





Tabel 3.4 - Persentase Bank yang Tidak Memenuhi Kuota Penyaluran FLPP

Tahun	Jumlah Bank Penyalur	Bank Tidak Memenuhi Kuota	% Bank yang Tidak Memenuhi Kuota
2015	19	14	74%
2016	26	21	81%
2017	33	32	97%
2018	43	22	51%
2019	37	5	14%
2020	39	11	28%
2021	41	24	59%
Rata-rata			58%

Sumber: BP Tapera (2022)

Sedangkan untuk KPR Non Subsidi bank memiliki kebebasan mengatur suku bunga sesuai dengan keadaan pasar. Sebelum adanya Pandemi Covid 19, bahkan bank-bank BUMN dapat menetapkan suku bunga KPR Non Subsidi hingga 10%. Dua kali lipat dibandingkan suku bunga untuk KPR Subsidi.

Ditambah lagi risiko gagal bayar MBR lebih besar dibandingkan dengan debitur non MBR. Sehingga keberhasilan penyaluran KPR Subsidi sangat membutuhkan komitmen dari perbankan yang bekerja sama dengan pemerintah.

Sebelum tahun 2022, untuk menambah cakupan penerima KPR Subsidi, strategi yang diambil oleh pemerintah adalah dengan menambah jumlah bank penyalur dan memberikan kuota untuk masing-masing bank. Namun, secara rata-rata dari tahun 2015 hingga 2021, sebanyak 58% bank yang menjalin Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian PUPR untuk penyaluran FLPP tidak memenuhi kuota yang telah diberikan.

Amat disayangkan jika dana yang telah dialokasikan oleh pemerintah untuk membantu pembiayaan bagi MBR tidak tersalurkan. Oleh karena itu, dengan komitmen, pengalaman dan kemampuan yang dimiliki BTN,

Tabel 3.5 - Perbandingan Kuota dan Realisasi Penyaluran FLPP Bank BTN (2019-2021)

Tahun	Kuota	Realisasi	Penambahan
2019	29.340	29.922	582
2020	40.800	41.773	973
2021	87.000	96.453	9.453

Sumber: Kementerian PUPR, BP Tapera (2022)



dana atau kuota yang tidak disalurkan oleh bank lain dilimpahkan ke BTN. Di tahun 2021, BTN berhasil menyalurkan dana FLPP untuk 96.453 unit rumah, padahal kuota yang dimiliki hanya sebesar 87.000 unit. Artinya, BTN menyodorkan punggung bagi bank lain yang gagal merealisasikan target FLPP.

Sejak pengelolaan dana FLPP dialihkan kepada BP Tapera, mekanisme kuota secara spesifik bagi masing-masing bank telah dihilangkan untuk mendukung penyaluran target FLPP di tahun 2022 yaitu sebesar 200.000 unit. BP Tapera menerapkan pendekatan komitmen dengan 38 bank penyalur¹³ yang menjalin PKO penyaluran FLPP di tahun 2022.

Meski demikian, pengalaman dan sumber daya yang dimiliki oleh BTN tetap menjadikan BTN sebagai penyalur terbesar FLPP di tahun 2022 (sampai dengan bulan April).

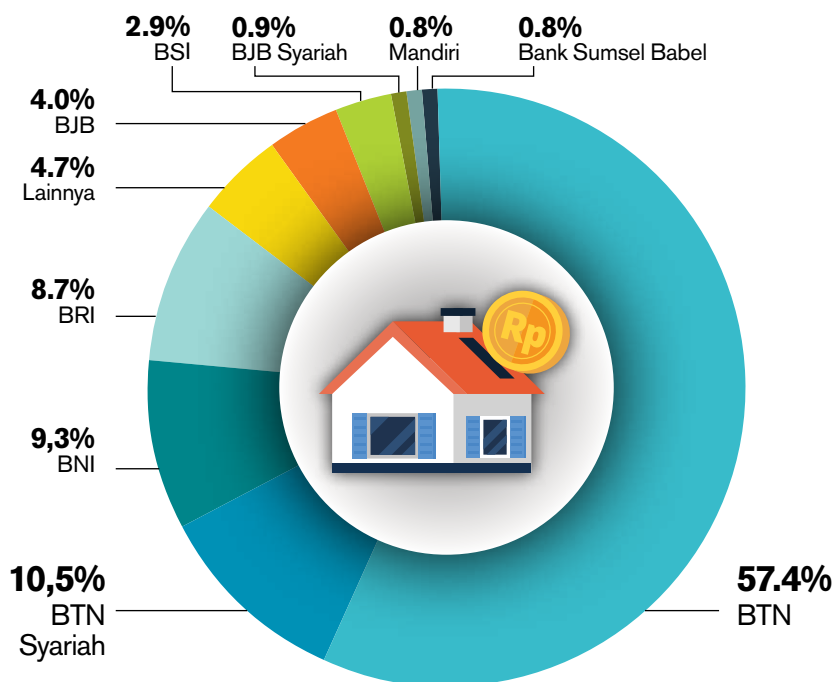
Selain kolaborasi dengan *stakeholder*, terutama dengan lembaga perbankan, inovasi pembiayaan juga memainkan peran penting untuk menjaga keberlanjutan bantuan pembiayaan kepemilikan rumah bagi MBR. Untuk itu, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (UU Tapera) sebagai sumber alternatif solusi penyediaan dana murah jangka panjang.

Melalui UU Tapera, selain program KPR Subsidi yang sumber dananya berasal dari APBN, pemerintah memiliki alternatif lain pembiayaan dari dana tabungan kepesertaan Tapera. Peserta Tapera meliputi setiap orang yang menerima upah sebesar upah

¹³ Berdasarkan data dari Kementerian Keuangan, saat ini bank yang telah menjalin PKO untuk penyaluran FLPP di tahun 2022 telah bertambah menjadi 39 bank



**Grafik 3.4 - Realisasi Penyaluran FLPP Tahun 2022
(Januari s/d April 2022)**



Sumber: BP Tapera (2022)



minimum (termasuk PNS) dan Pekerja Mandiri, yakni Pekerja yang tidak menggantungkan penghasilan dari pemberi kerja.

Berbeda dengan dana yang dikelola Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS), dimana pengumpulan dan bantuan pembiayaan hanya mencakup Aparatur Sipil Negara (ASN), melalui Tapera pekerja Non-ASN juga dapat memiliki tabungan yang bisa digunakan untuk mengakses pembiayaan KPR Tapera (khusus bagi MBR) dan memberikan imbal hasil terhadap pungutan untuk Tapera.

Memang saat ini kepesertaan Tapera masih belum mencakup seluruh pekerja dan pekerja mandiri. Saat ini kepesertaan Tapera hanya menjangkau aparatur sipil negara (ASN). Kedepannya, lingkup kepesertaan Tapera diperluas secara bertahap. Tahap kedua adalah pekerja di perusahaan badan usaha milik negara dan daerah serta TNI-Polri. Tahap ketiga berlaku untuk pekerja swasta, pekerja mandiri, dan pekerja sektor informal.



Perluasan kepesertaan Tapera memang masih belum ditentukan. Namun, jika mengacu pada Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, khusus untuk perusahaan swasta punya waktu sampai tujuh tahun sejak peraturan tersebut diundangkan.

Walaupun kepesertaannya saat ini masih terbatas, mekanisme Tapera merupakan inovasi pembiayaan di luar APBN yang mendukung keberlanjutan program bantuan kepemilikan rumah bagi MBR. Bahkan, nantinya mekanisme Tapera dapat menghilangkan kontribusi APBN dalam pembiayaan KPR Bersubsidi dalam rangka mengurangi *backlog* kepemilikan rumah secara keseluruhan.



Keberhasilan Pembiayaan Program Perumahan Rakyat Singapura

Keberhasilan penyelenggaraan rumah umum di Singapura disebabkan pendekatan yang komprehensif baik dari sisi penawaran dan permintaan. *Housing Development Board* (HDB) sebagai otoritas yang bertanggung jawab dalam tersedianya rumah umum di Singapura, juga membantu keterjangkauan (*affordability*) dengan penyediaan *mortgage* atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tidak hanya melalui pembiayaan yang disediakan HDB, masyarakat Singapura dapat memilih akses pembiayaan dari lembaga perbankan di luar HDB. Keduanya memiliki keunggulan dan kekurangan masing-masing. Namun, kedua pilihan pembiayaan memudahkan masyarakat untuk mengakses pembiayaan untuk kepemilikan rumah.

Pemerintah Singapura juga menyediakan subsidi untuk KPR dalam bentuk *grant*. Berdasarkan peraturan saat ini, HDB memberikan pinjaman bersubsidi kepada pembeli rumah pertama dengan batasan pendapatan tertentu.

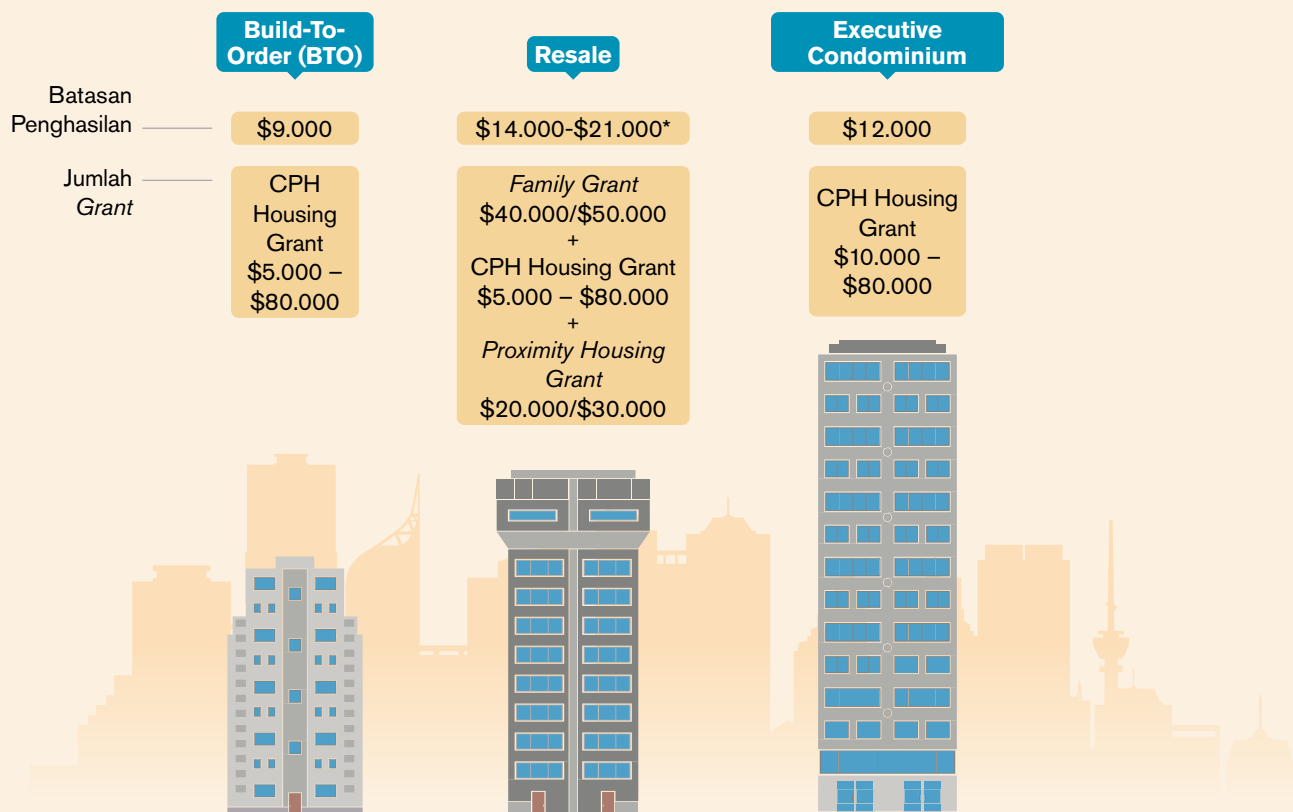
Penyediaan sumber daya untuk pembiayaan rumah umum di Singapura sukses besar berkat kehadiran *Central Provident Fund* (CPF). CPF adalah simpanan wajib yang dimiliki semua orang Singapura yang bekerja untuk mendanai, pensiun, kesehatan, dan perumahan.

Tabel 3.4 - Perbandingan Pembiayaan HDB dan Lembaga Perbankan

	Pinjaman HDB	Pinjaman Bank
Suku Bunga	2,6%	1,2 - 1,5 % dengan kenaikan di tahun ke-3
Jumlah Pembayaran	Konsisten mengikuti suku bunga	Bervariasi, sebab suku bunga naik di tahun ke-3
Batasan <i>Loan to Value</i> (LTV)	85%	75%
Uang Muka	15% dapat dibayarkan menggunakan dana CPF	5% harus dibayar dengan uang tunai, 20% dapat dibayar menggunakan uang tunai atau dana CPF
Pembayaran Awal	Tidak ada penalti	1,5% penalti
Keterlambatan Pembayaran	7,5% per tahun	\$50 per keterlambatan

Sumber: MoneySmart (2021)

Grafik 3.5 - Ketentuan Penerimaan Subsidi Pembiayaan Rumah Singapura



Sumber: Central Provident Fund (2019)

Grafik 3.6 - Komposisi Dana Tabungan Central Provident Fund



Sumber: Central Provident Fund (2022)

CPF adalah tabungan jaminan sosial yang komprehensif. Karyawan dan pemberi kerja memberikan kontribusi secara bulanan yang dapat ditarik setelah pensiun¹¹. Penggunaan dana CPF kemudian diperluas untuk kepemilikan rumah di Singapura sejak tahun 1970-an.

Pengelolaan dana CPF dilakukan oleh Dewan CPF (CPFB) di *Special Singapore Government Securities* (SSGS). SSGS diterbitkan khusus oleh Pemerintah untuk CPFB. Hasil investasi dan pengembalian jangka panjang menjadi sumber utama pemerintah dalam menyediakan subsidi bagi masyarakat yang memiliki batasan pendapatan untuk membeli rumah HDB.

Kehadiran CPF sangat membantu masyarakat Singapura untuk memiliki rumah, sebab pembelian rumah yang dilakukan melalui pinjaman, baik dari HDB maupun dari lembaga keuangan, dapat menggunakan dana CPF.

¹¹ Sumber: <https://www.cpf.gov.sg/member/cpf-overview>





Asas Gotong Royong untuk Kemandirian Pembiayaan Perumahan MBR



ADI SETIANTO

Komisioner Badan Pengelola
Tabungan Perumahan Rakyat
(BP Tapera)

BP Tapera dibentuk berdasarkan UU No. 4 Tahun 2016 untuk menggantikan Bapertarum-PNS dalam hal mewujudkan sistem tabungan perumahan untuk pendanaan jangka panjang berkelanjutan. Apa perbedaan yang mendasar antara peran BP Tapera dan Bapertarum-PNS?

Perbedaan mendasarnya ada dari skema programnya, dimana diwajibkan untuk menabung lebih besar di Tapera. (bantuan terhadap) MBR ini dasarnya gotong royong. Kemampuan menabung MBR, daya belinya tetap tidak mampu untuk beli rumah dengan kondisi yang ada. Maka program Tapera mengharuskan untuk menabung setahun dulu agar nanti bisa mendapatkan fasilitas pembiayaan dari dana tabungan peserta Tapera yang non-MBR.

Selain mengelola tabungan perumahan, BP Tapera juga memiliki tugas untuk menyalurkan dana bantuan pembiayaan perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

Perumahan (FLPP). Bagaimana strategi BP Tapera dalam mengemban tugas tersebut?

Pada PP 25/2020, disebutkan bahwa per akhir tahun 2021 untuk pengelolaan FLPP dialihkan ke BP Tapera. Selama ini yang mengelolanya dari BLU milik KemenPUPR, PPDPP. Ketika kami menerima pengelolaan APBN melalui FLPP, acuan kami adalah penyesuaian tata kelola terlebih dulu. Kami melakukan asesmen efisiensi dari saat masuknya PPDPP ke BP Tapera. Teknis pekerjaan yang sudah berjalan dengan baik di PPDPP akan diteruskan di BP Tapera. Walaupun ada perubahan dalam pelaksanaannya, hal tersebut semata hanya untuk melakukan peningkatan level layanan.

Ada 2 hal yang jadi target terkait penyaluran, baik dari Kementerian PUPR maupun Kemenkeu, yaitu ketepatan sasaran dan kualitas bangunan. Jangan sampai rumah untuk MBR ini malah dijadikan investasi, karena tidak sesuai dengan peruntukannya. Rumah MBR tujuannya untuk mengurangi *backlog* hunian rumah, sehingga rumah harus benar-benar dihuni.



Apa keunggulan yang dimiliki oleh BP Tapera yang dapat mendukung pemenuhan target penyaluran KPR FLPP?

Saat ini BP Tapera telah memiliki gambaran dari sisi *demand* dan sisi *supply* perumahan. Dari sisi *supply*, tercermin dari banyaknya MBR yang mengakses aplikasi SiKasep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan) dan daftar ini lah yang akan dilayani oleh Bank penyalur dalam menyalurkan dana FLPP.

Sedangkan dari *supply*, terlihat dari aplikasi SiKumbang (Sistem Informasi Pengembang). Para pengembang, mengisi aplikasi ini dengan menyiapkan perumahan-perumahan yang akan ditawarkan ke masyarakat. Nantinya rumah yg terdaftar di SiKumbang akan ditawarkan di SiKasep. Sehingga *supply* dan *demand* akan bertemu. Masyarakat bisa mengakses rumah yang akan dan telah dibangun, serta pengembang juga dapat bertemu dengan pembelinya.

Bagaimana rencana kerjasama antara BP Tapera dengan perbankan dan pengembang dalam penyaluran KPR FLPP?

Dalam melakukan penyaluran KPR Subsidi, tentu tidak terlepas dari dukungan para *stakeholder*, yaitu bank penyalur dan para asosiasi pengembang. Pada tahun 2022, kami bekerjasama dengan 39 Bank Penyalur yang terdiri dari 8 Bank Nasional dan 31 Bank Pembangunan Daerah (BPD), serta terdapat lebih 20 asosiasi pengembang perumahan dan Perum Perumnas yang berkontribusi dalam membangun rumah subsidi di Indonesia.

BP Tapera berharap Bank Penyalur dapat memenuhi target penyaluran sesuai komitmen yang telah disampaikan, tentu saja dalam menyalurkan subsidi, Bank Penyalur harus patuh dan disiplin pada aturan maupun mekanisme penyaluran yang telah ditetapkan. Sedangkan bagi para pengembang, wajib untuk memperhatikan kualitas bangunan, dimana seperti aspek kesehatan hingga aspek keselamatan perlu untuk dipenuhi dalam membangun hunian yang layak.

“Ada 2 hal yang jadi target terkait penyaluran, baik dari Kementerian PUPR maupun Kemenkeu, yaitu ketepatan sasaran dan kualitas bangunan. Jangan sampai rumah untuk MBR ini malah dijadikan investasi, karena tidak sesuai dengan peruntukannya. Rumah MBR tujuannya untuk mengurangi *backlog* hunian rumah, sehingga rumah harus benar-benar dihuni.”

Salah satu benchmark lembaga pengelola dana perumahan, Housing Development Board di Singapura sudah sangat kuat. Apakah nantinya BP Tapera akan berperan seperti HDB?

Sekarang Tapera memang fokusnya di pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat, tapi spesifik untuk MBR. Tapera ini fokusnya masih dilikuidasi untuk suatu hari nanti dapat menggantikan APBN, agar tidak semuanya akan jadi beban pemerintah. Masyarakat yang mampu, uangnya kita Kelola. Berbeda dengan HDB di Singapura yang semuanya jadi 1, dari mulai layanan asuransi kesehatan, dana pensiun dan perumahan, sehingga masyarakatnya cenderung tidak menolak walaupun tingkat potongannya mencapai hingga 35% gaji. Di Indonesia, pengelolaan dana-dana tersebut masih terpisah dikelola oleh lembaga yang berbeda.

Dibutuhkan Regulasi yang Mendukung Iklim Industri Perumahan



MOCHAMAD YUT PENTA
Kepala Divisi Subsidized Mortgage Division
Bank Tabungan Negara

Dibandingkan bank-bank milik negara lainnya, penyaluran KPR Subsidi oleh BTN adalah yang terbesar. Apa saja tantangan yang dihadapi?

Sebagai bank yang paling banyak menyalurkan KPR, kami menyadari bahwa ada masalah *maturity mismatch* dalam penyaluran KPR. KPR sejatinya adalah produk konsumsi, tetapi dengan jangka waktu yang panjang. Tetapi, Bank umumnya menghimpun tabungan masyarakat yang bersifat jangka pendek. Dana masyarakat jangka pendek ini disalurkan dalam bentuk KPR jangka panjang. Disitu letak ketidakcocokan antara sumber dana dengan penyaluran dana. Untuk menghadapi masalah tersebut, kami mengembangkan sekuritisasi KPR.

Kemudian, kami harus beroperasi dengan sangat efisien karena marginnya sangat kecil, terutama untuk penyaluran KPR subsidi. Bahkan jika dibandingkan dengan program kredit pemerintah yang lain seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR), margin KPR subsidi jauh lebih kecil.

Apakah ada keunggulan lain yang dimiliki oleh BTN, namun tidak dimiliki oleh Bank lainnya, yang membuat kuota maupun realisasi penyaluran KPR Subsidi BTN lebih besar dibandingkan bank lain?

Dalam menghadapi masalah *maturity mismatch* penyaluran KPR, BTN sudah memiliki kapabilitas SDM yang berpengalaman dalam melakukan sekuritisasi KPR. Pada sekuritisasi tersebut, portfolio dijual kepada investor dalam bentuk Efek



Beraset Agunan (EBA). Sekuritisasi ini bekerja sama dengan SMF, sudah berlangsung sekitar 11-12 tahun. Ada bank lain yang juga melakukan sekuritisasi tetapi skalanya jauh lebih kecil dibandingkan BTN.

Kemudian, efisiensi yang tidak dimiliki oleh bank lain. Pengetahuan dan pengalaman dalam menyalurkan KPR diterjemahkan ke dalam proses bisnis, sehingga kualitas bangunan juga dapat terjaga. Itu hal yang tidak dimiliki oleh bank yang tidak fokus dengan layanan KPR. Yang ketiga adalah sistem IT yang sudah didedikasikan untuk sektor perumahan.

Dalam hal penyaluran KPR Subsidi, dukungan apa yang saat ini diperlukan BTN, terutama dari pemerintah untuk mempertahankan peran BTN sebagai lembaga keuangan terbesar dalam hal penyaluran KPR Subsidi?

Keberlanjutan (*sustainability*) dari anggaran KPR subsidi sangat dibutuhkan. Kemudian, kebijakan publik yang efisien terhadap lembaga pendukung. Dalam mendorong pembiayaan perumahan MBR, dibutuhkan bank khusus perumahan dengan kapabilitas dan *expertise* khusus. Dengan *engine* kapabilitas dalam penyaluran KPR, maka input yang diberikan juga harus besar. Diperlukan amunisi agar mesin yang besar ini dapat dimanfaatkan, sehingga anggaran FLPP harus dominan.

Terakhir, dibutuhkan regulasi yang mendukung iklim dalam industri perumahan agar senantiasa lancar, yang meliputi *value chain*, *land bank*, standarisasi dan teknologi. Juga diperlukan keringanan pajak untuk sekuritisasi KPR subsidi. Apabila surat berharga tidak laku, maka dapat dibeli oleh pemerintah. Serta jaminan untuk suku bunga asuransi KPR. Yang terjadi sekarang, untuk suku bunga masyarakat yang mengambil FLPP dipatok tetap 5%, tetapi suku bunga B2B untuk asuransi

KPR tidak dipatok untuk pemerintah. Seharusnya sama seperti KUR, dimana bunga asuransi juga dijamin oleh pemerintah.

Dengan sumber daya yang dimiliki oleh BTN, bagaimana proyeksi penyaluran KPR Subsidi bagi MBR? Apakah ada rencana ekspansi atau aksi korporasi lain untuk meningkatkan penyaluran KPR Subsidi bagi MBR?

Target penyaluran KPR subsidi kami adalah 1,2-1,5 juta sampai 2025, yang berarti kapasitas penyalurannya adalah sekitar 250 ribu per tahun. Untuk mendukung target tersebut, kami membutuhkan tambahan modal. Penambahan modal yang paling sederhana adalah dari dana

“Jika dibandingkan dengan program kredit pemerintah yang lain seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR), margin KPR subsidi jauh lebih kecil.

masyarakat, jika tidak diberikan oleh pemerintah. Bisa dengan penerbitan *rights issue*. Perlu dipahami bahwa untuk modal bisnis perbankan, apabila kami mendapatkan tambahan modal Rp 1 miliar, misalnya, tidak dapat disalurkan semuanya, karena harus ada pencadangannya, ada Capital Adequacy Ratio untuk manajemen risiko. Untuk *retained earning*, modal dari profit juga kecil karena marginnya memang kecil. Untuk mendukung bank khusus perumahan, dibutuhkan ketentuan CAR minimum yang berbeda agar lebih banyak dana yang dapat diputar dan disalurkan untuk KPR.

Saya Tidak Ingin Ngontrak Rumah Terus



BHAKTI HARIANI PENERIMA KPR FLPP DI JABODETABEK

Perempuan, 37 tahun, Pendidikan S1,
Karyawan Swasta,
Sudah menikah dengan 2 anak

Bagaimana proses mencari lokasi rumah KPR subsidi?

Saya tidak ingin ngontrak terus, karena rasanya seperti membuang uang tanpa mendapatkan aset. Disini pasaran harga kontrakan rumah Rp 18 juta setahun. Saya memang berniat untuk cari sendiri, jadi *blusukan* ke daerah Kab. Bogor. Saat survei, saya nggak cuma cari 1 tempat. Waktu itu menemukan memang ada yang kualitasnya sangat buruk. Biasanya perbedaannya karena pengembang yang berbeda.

Darimana mendapatkan informasi tentang KPR FLPP?

Setelah saya survei dan mendapatkan lokasi yang diinginkan, dari situ baru saya lanjut ke proses akad dengan BTN Syariah. Waktu itu tahu kalau jenis KPR subsidi ini program FLPP, tetapi untuk jenis

program yang lainnya kurang tahu. Saya ambil tenor 20 tahun dengan cicilan flat.

Apa manfaat yang dirasakan dari KPR subsidi?

Sangat menolong dengan harga yang flat dan kualitas rumah yang lumayan, asalkan betul nyarinya. Sebelumnya saya tidak pernah pertimbangkan untuk cari yang bukan subsidi, melihat dari kondisi penghasilan sekarang dan proyeksi peningkatan penghasilan ke depannya. Saya tahu suku bunga KPR non subsidi cukup tinggi.

Apakah ada pertimbangan mengapa melalui BTN?

Waktu beli rumah, langsung ditawari dengan BTN syariah. Tidak ada pilihan bank lain. Dari pengembangnya bekerjasama hanya dengan BTN syariah



Bagaimana proses pengajuan KPR subsidi?

Waktu mengajukan, saya pakai nama suami, karena suami bekerja di BUMN. Waktu saya masih *single*, pernah coba ambil, tapi ditolak. Waktu masih *single*, saya gagal di akad. Ketika sudah nikah dan mau coba lagi untuk KPR subsidi, pengajuannya hanya dengan penghasilan suami, tidak *joint income*.

Bagaimana penilaian atas rumah hunian yang didapatkan?

Saya ambil FLPP di tahun 2015, ambil rumah yang *ready stock*. Waktu itu ada rumah yang *indent* juga, tapi saya ambil lemparan orang lain yang gagal akad. Dari beli hingga dihuni agak lama karena saya cicil untuk lanjut membangunnya, bertahap. Dari rumah yang diberikan pengembang, masih ada sisa tanah di bagian belakangnya, itu yang saya bangun sendiri. Sedangkan untuk membangun butuh modal dahulu. Kalau yang disediakan dari pengembang hanya 1 kamar, kami butuh lebih banyak.

Walaupun katanya bahan rumah subsidi ini jelek, tidak apa-apa karena saya juga ikut membangun renovasinya. Yang penting punya rumah. Tapi yang saya dapatkan ini lumayan bagus, pengembangnya cukup bertanggung jawab. Komitmen jalan juga sudah baik dan diberi portal yang membatasi dengan area kampung. Listrik dan air aman. Untuk air saya diberi pompa, tetapi mesinnya sederhana. Tanahnya masih agak kotor jadi keruh, kita gali sendiri, beli pompa baru dengan sedotan. Untuk fasilitas pendukung lainnya, semakin ada perbaikan. Jalan utama tadinya masih jelek, dulu daerah rumah saya belum diprioritaskan. Sekarang sudah bagus.

Bagaimana akses dari lokasi rumah ke kantor/aktivitas sehari-hari? Apakah tertarik dengan rumah vertikal dan konsep Transit Oriented Development?

Profesi saya mengharuskan sering bepergian ke

“Perjalanan saya ke kantor sekarang sering transit di Depok dulu. Total perjalanan sekitar 2 jam. Tapi masih lebih pilih rumah tapak walaupun jauh.”

Jakarta. Untungnya lokasi rumah cukup dekat dengan stasiun KRL. Waktu mempertimbangkan lokasi, saya hitung kemampuan finansial saya tidak mencukupi jika beli di tengah kota Depok. Jadinya saya pilih yang lebih murah tapi lebih jauh, di perbatasan antara Depok dan Bogor. Kalau di Depok, harga rumah setidaknya Rp 300 juta. Ada beberapa yang Rp 200 juta tapi biasanya legalitasnya kurang jelas. Kalau yang legalitasnya jelas dan sudah nyaman, harganya minimal di Rp 500 juta.

Walaupun ada opsi rumah vertikal seperti rusunami dengan akses yang lebih dekat ke ibukota, saya tetap maunya rumah tapak. Sekalipun rusunami jadi hak milik, misalnya, tetap nggak mau. Saya takut ketinggian dan nggak kebiasa kalau vertikal. Commuting saya ke kantor sekarang sering transit di Depok dulu. Total perjalanan sekitar 2 jam. Tapi masih lebih pilih rumah tapak walaupun jauh.

Adakah aspirasi untuk perkembangan program ini ke depannya?

Saya harap programnya dapat terus berjalan, *sustain* untuk menjadi solusi *backlog* perumahan. Kalau memang mencari rumah tapak semakin sulit, mungkin dapat dijadi untuk rumah vertikal. Jangan sampai program seperti ini dihapuskan. Semoga pemerintah dapat menjaga komitmennya.

Mimpi Punya Rumah Terwujud Berkat KPR BTN



RIKI RISANDI
PENERIMA KPR FLPP DARI
KOMUNITAS PERSAUDARAAN
PANGKAS RAMBUT GARUT (PPRG)

Laki-laki, 27 tahun, Tukang cukur, Pendidikan SD,
Sudah menikah & belum mempunyai anak

Darimana mendapatkan informasi terkait KPR subsidi?

Awalnya ditawarkan dari grup persaudaraan pangkas rambut Garut. Paguyuban ini memiliki koordinator di setiap wilayahnya. Kebetulan saya aktif di payubungan, dan ketika mendapatkan informasi ini jadi tertarik ingin punya rumah. Banyak teman yang menyemangati untuk punya rumah daripada ngontrak terus. Jadi saya coba. Pemberian informasi waktu itu dari bank yang saya gunakan, dari BTN langsung. Waktu itu sepertinya diberikan penjelasan tentang peraturan pemerintah terkait rumah subsidi ini dari manajemennya, tetapi saya sudah lupa isinya.

Bagaimana proses pemilihan rumah dan lokasi dari KPR subsidi?

Waktu itu ada tanah dulu, kemudian ada penawaran, nunggu dulu sekitar 6 bulan. Kalau

yang sekarang-sekarang udah jadi. Kalau tipe dan modelnya sama. Di komplek rumah yang saya ambil, ada lebih dari 10 rumah disitu, semuanya rumah subsidi. Lokasi rumah yang saya beli di Garut, di kampung halaman. Kebetulan karena saya kerja merantau di Bekasi, jadinya orangtua saya yang menempati rumah itu.

Apakah Mengetahui tentang detail KPR Subsidi yang diberikan?

Harga unitnya sekitar Rp 127-130 juta. Waktu proses KPR, sempat ada dari bank yang mensurvei ke tempat kerja. Untuk uang mukanya saya bayar Rp 1,6 juta dan langsung dapat kunci. Sedangkan cicilan per bulannya Rp 942 ribu dengan tenor 15 tahun. Sekarang saya sudah di tahun ke-4. Kalau jenis dan nama KPR subsidinya saya kurang tahu. Saya hanya diinformasikan bahwa jika ada pemberitahuan penting, maka BTN akan memberi tahu.



Bagaimana kualitas dari rumah subsidi tersebut?

Lumayan bagus. Akses jalan sudah bagus, kadang ada kendala di air.

Apakah ada pertimbangan kenapa memilih BTN?

Karena hanya BTN yang menawarkan KPR subsidi ini kepada kami. Selain BTN, tidak ada bank lain.

Pekerjaan informal memiliki pendapatan yang tidak tetap. Apakah ada kendala dalam pembayaran cicilan yang berjumlah tetap setiap bulannya?

Sempat ada libur bayar satu tahun selama pandemi, tapi hanya diundur, tetap wajib bayar. Setelahnya, saya paksakan harus bisa bayar. Saya sempat telat bayar juga. Ketika telat, akan dikasih pemberitahuan baik-baik. Untuk denda keterlambatan pembayaran belum ada. Rencananya saya tetap mau lunasin, walaupun penghasilannya tidak tentu.

Penyaluran KPR ini dilakukan dengan pendekatan komunitas. Bagaimana peran komunitas dalam mendukung anggotanya mendapatkan KPR subsidi?

Dari informasi di grup untuk penawaran ini. Minatnya lumayan baik, banyak rekan di paguyuban yang juga ikut membeli. Di komplek rumah saya, sekitar 75% penghuninya dari tukang cukur. Kalau di komplek lainnya bisa 100%. Selain itu, kami juga ada acara rutin lainnya di paguyuban agar tetap erat satu sama lain, seperti bakti sosial.

Kalau yang terkait dengan pembayaran KPR subsidi, biasanya ketika ada keterlambatan pembayaran dari salah satu anggota, pemberitahuan dari BTN tidak langsung diumumkan di grup. Pemberituannya diberikan di ketua paguyuban dahulu, baru dilanjutkan secara personal ke anggota terkait.

“Manfaat yang jelas itu jadi bisa beli rumah, daripada ngontrak terus. Sebelumnya tidak paham soal membeli rumah. Setelah diberi informasi penawaran di grup paguyuban itu barulah saya terpikir untuk beli. Saya konsultasi ke orangtua dan ternyata setuju. Sebelumnya belum pernah ada rencana.”

Manfaat apakah yang dirasakan dari KPR subsidi? Sebelum mengetahui tawaran KPR subsidi, apakah sebelumnya ada rencana untuk membeli rumah?

Manfaat yang jelas itu jadi bisa beli rumah, daripada ngontrak terus. Sebelumnya tidak paham soal membeli rumah. Setelah diberi informasi penawaran di grup paguyuban itu barulah saya terpikir untuk beli. Saya konsultasi ke orangtua dan ternyata setuju. Sebelumnya belum pernah ada rencana.

Karena lokasi kerja di Bekasi, apakah pernah berniat untuk KPR rumah vertikal di Bekasi ketimbang di Garut?

Nggak, karena keluarga di Garut semua. Bekasi cuma untuk kerja. Karena orangtua petani, tidak mungkin dibawa ke Bekasi, tidak ada lahannya.

Adakah aspirasi dari Bapak/rekan paguyuban untuk perkembangan program rumah subsidi ke depannya?

Sudah bagus, tinggal fasilitas pendukungnya tolong diperbaiki.





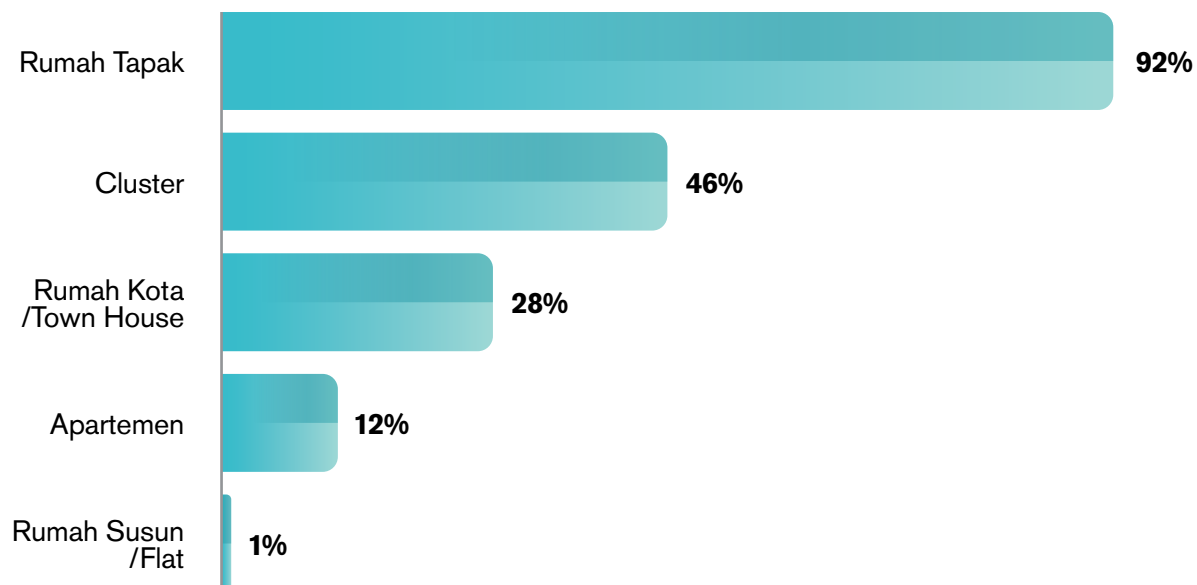
BAB 4

Kesimpulan dan Rekomendasi

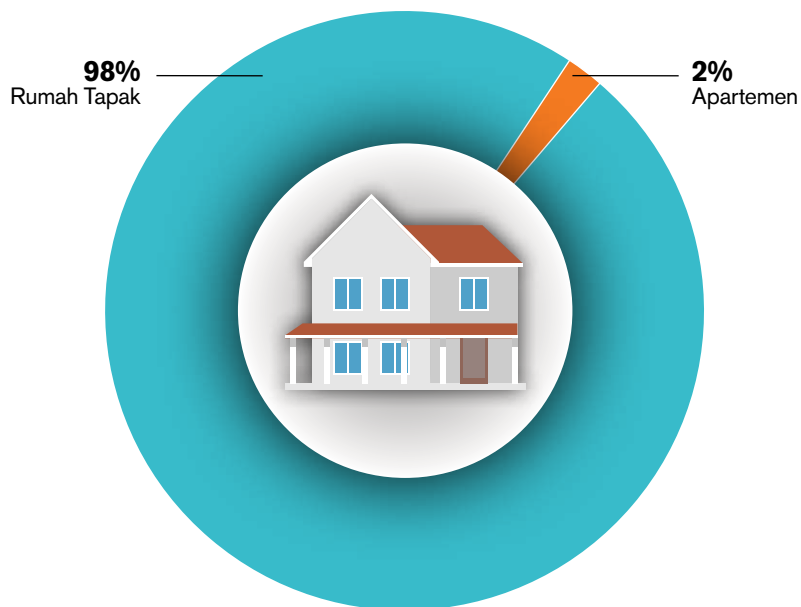
Berdasarkan survei Katadata Insight Center di tahun 2019 tentang Perilaku Konsumen Properti Jabodetabek, kepemilikan rumah tapak masih menjadi idaman dan pilihan utama dibandingkan tipe hunian lainnya. Katadata Insight Center mensurvei 300 pengunjung Pameran Indonesia Property Expo, hasilnya sebanyak 98% responden penelitian lebih memilih untuk membeli rumah tapak sebagai hunian.

Padahal, jika dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia, harga tanah untuk membangun pemukiman di Jabodetabek sudah relatif lebih mahal, yang tentu akan berpengaruh pada harga jual rumah tapak. Mengutip halaman Bareksa, pada tahun 2010-2014, kenaikan harga tanah rata-rata di area Jabodetabek mencapai 26% per tahun. Sementara di tahun 2021, mengutip laporan Cushman & Wakefield, di beberapa kawasan sekitar Jakarta, kenaikan harga rumah mencapai 50%-100%. Namun, masyarakat tetap menjadikan rumah tapak sebagai bentuk hunian idaman.

Grafik 4.1 - Tipe Rumah Favorit Masyarakat Jabodetabek



Sumber: Survei Perilaku Konsumen Jabodetabek, Katadata Insight Center (2019)

Grafik 4.2 - Tipe Rumah Idaman Masyarakat Jabodetabek

Sumber: Survei Perilaku Konsumen Jabodetabek, Katadata Insight Center (2019)

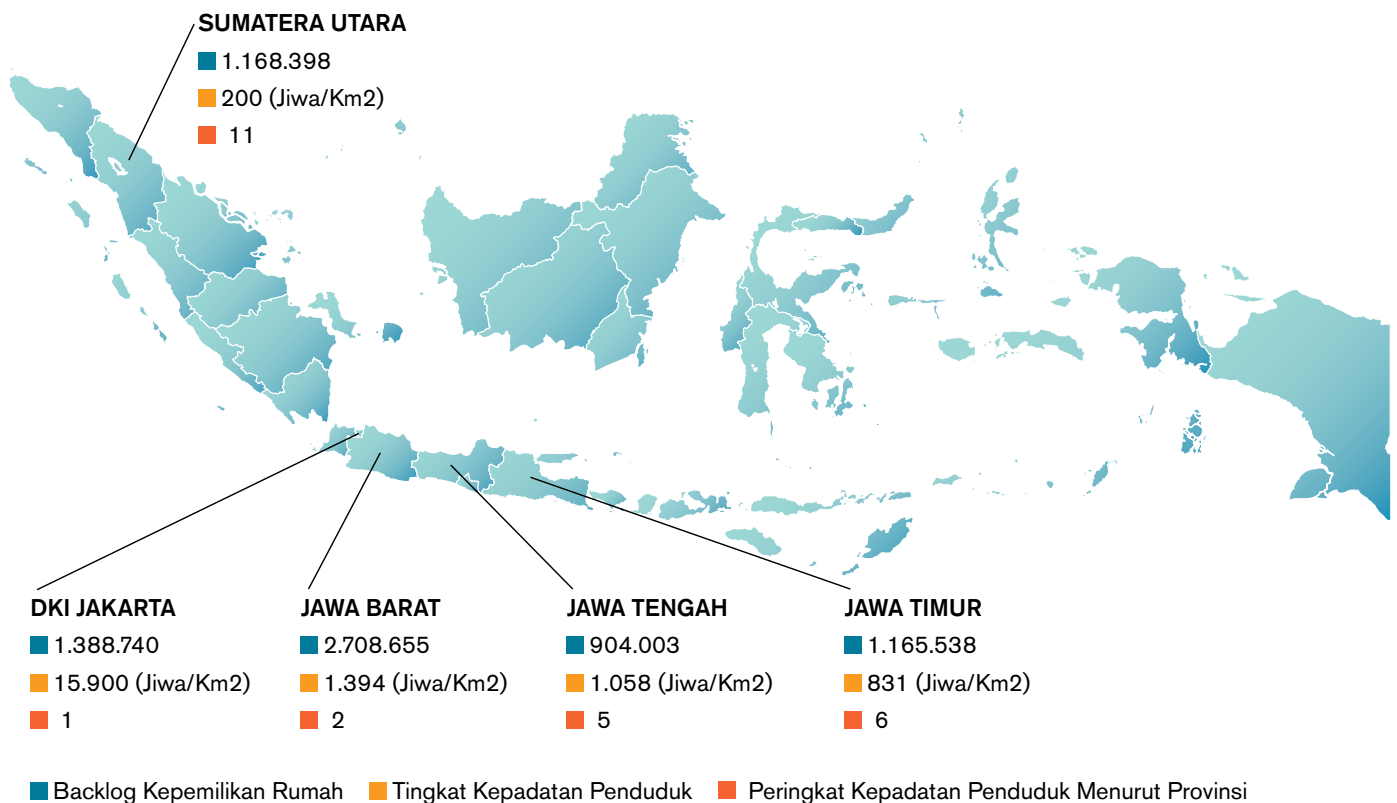


Sebelumnya telah disampaikan bahwa dominasi masyarakat yang belum memiliki rumah justru berada di daerah perkotaan. Selain itu, *backlog* kepemilikan rumah didominasi oleh provinsi yang memiliki tingkat kepadatan yang tinggi. Sehingga untuk menghadirkan hunian murah bagi MBR dalam bentuk rumah tapak akan sulit di daerah yang sudah terbangun menjadi kota dengan harga tanah yang relatif tinggi.

Walaupun secara umum perbandingan kepadatan penduduk dan backlog kepemilikan berhubungan positif, hal menarik yang kami temukan adalah beberapa provinsi dengan tingkat kepadatan penduduk yang lebih tinggi justru masih dapat mengendalikan backlog kepemilikan dibandingkan provinsi yang kepadatan penduduknya lebih rendah. Seperti Lampung, Kepulauan Riau, dan Nusa Tenggara Barat, yang angka backlog kepemilikan rumah jauh lebih rendah dibandingkan Sumatera Utara.

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan pada bab-bab sebelumnya, berikut adalah kesimpulan penelitian dan rekomendasi yang diharapkan dapat berkontribusi dalam pengurangan angka *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia.

Grafik 4.3 - 5 Provinsi dengan Backlog Kepemilikan Rumah Terbesar dan Perbandingan dengan Tingkat Kepadatan Penduduk



Sumber: BPS dan BP Tapera, diolah (2022)

Tabel 4.1 Median Harga Tanah Per Meter Persegi Provinsi Di Indonesia

Median Harga Tanah Per Meter Persegi	Provinsi
Kisaran Rp24 jutaan per meter persegi	DKI Jakarta
Kisaran Rp17 jutaan per meter persegi	Bali
Kisaran Rp16 jutaan per meter persegi	Banten
Kisaran Rp13 jutaan per meter persegi	Jawa Timur
Kisaran Rp12 jutaan per meter persegi	Papua Barat
Kisaran Rp10 jutaan per meter persegi	Jawa Barat Papua
Kisaran Rp8 jutaan per meter persegi	Kalimantan Selatan Kalimantan Timur Kep. Riau Maluku Maluku Utara Nusa Tenggara Barat Nusa Tenggara Timur Sulawesi Selatan
Kisaran Rp7,5 jutaan per meter persegi	Jawa Tengah
Kisaran Rp7 jutaan per meter persegi	DI Yogyakarta Sulawesi Tenggara
Kisaran Rp6 jutaan per meter persegi	Bengkulu Kalimantan Barat Kalimantan Tengah Sulawesi Barat Sulawesi Tengah Sumatera Selatan
Kisaran Rp5 jutaan per meter persegi	Sulawesi Utara Sumatera Barat Sumatera Utara
Kisaran Rp4 jutaan per meter persegi	Gorontalo Kep. Bangka Belitung Lampung Nanggroe Aceh Darussalam Riau
Kisaran Rp2,5 jutaan per meter persegi	Jambi

Sumber: rumah.com (2022)



Kesimpulan

SISI PENAWARAN

1. Harga tanah menjadi hambatan utama dalam penambahan pasokan rumah bagi MBR

Berdasarkan wawancara dengan para pengembang perumahan, patokan harga jual yang ditetapkan pemerintah untuk rumah subsidi menyebabkan pengembang harus menyesuaikan lokasi pembangunan hunian bagi MBR.

Hal tersebut dilakukan mengingat perolehan harga lahan menjadi komponen biaya yang paling besar. Sehingga para pengembang mencari lokasi di luar pusat kota yang harga tanahnya masih belum melewati harga jual rumah yang dipatok pemerintah. Apabila biayanya terlalu tinggi, pengembang akan semakin sulit menjual rumah yang dibangun khusus untuk MBR.

2. Pembangunan hunian vertikal masih belum menarik untuk pengembang

Dengan keterbatasan lahan untuk pemukiman, terutama di pusat kota, pembangunan rumah vertikal/rumah susun dapat menjadi alternatif. Namun, sayangnya untuk saat ini para pengembang perumahan masih belum tertarik. Pertimbangan utamanya, biaya yang dikeluarkan akan jauh lebih tinggi dibandingkan membangun rumah tapak di luar pusat kota/pinggiran kota.

Selain itu, pembangunan hunian vertikal membutuhkan lebih banyak komponen biaya, serta mengharuskan pengeluaran biaya seluruhnya di awal. Kondisi ini menyulitkan pengembang yang memiliki keterbatasan modal.

3. Pengembang skala kecil-menengah sangat berperan dalam penyediaan rumah tapak bersubsidi

Setiap tahun pemerintah, khususnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, memiliki anggaran untuk mendukung pembangunan rumah. Namun penggunaannya bukan hanya untuk menambah pasokan agar semakin banyak MBR yang memiliki rumah, juga menanggung hal-hal lain, seperti pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) untuk masyarakat yang belum sanggup memiliki rumah.

Selain itu, alokasi anggaran juga mengalir ke peningkatan rumah layak huni dengan berbagai bentuk bantuan. Sehingga, dengan keterbatasan anggaran, pemerintah membutuhkan keterlibatan pengembang untuk dapat menghadirkan hunian yang bisa dimiliki oleh MBR.

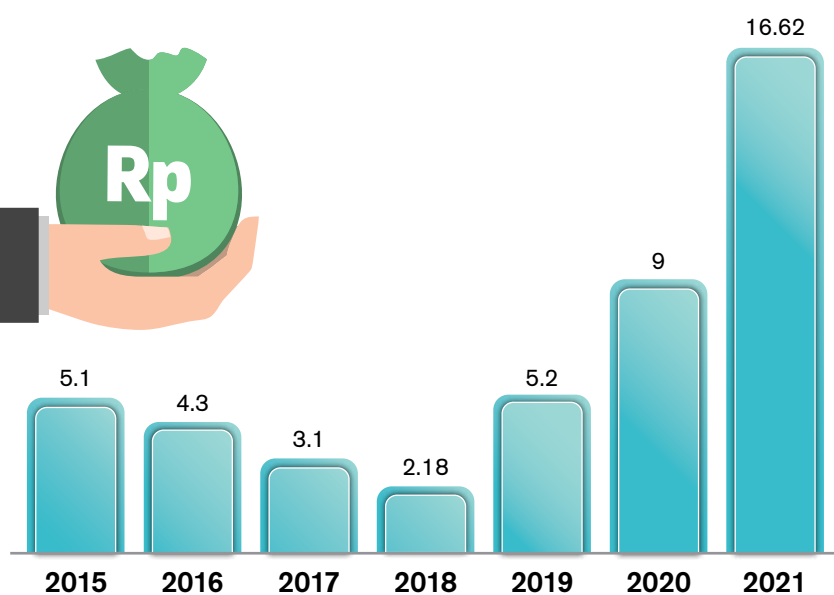
Pengembang yang berminat membangun hunian MBR sebagian besar adalah perusahaan skala kecil dan menengah dengan keterbatasan permodalan. Sebaliknya, pengembang-pengembang besar kurang tertarik, sebab menggarap hunian komersial akan jauh lebih menguntungkan dari proyek rumah MBR. Proyek komersial lebih menguntungkan, salah satunya karena tidak perlu mengikuti harga patokan pemerintah.

4. Pembangunan rumah subsidi membutuhkan regulasi yang adaptif dan mendukung bagi pengembang

Berdasarkan wawancara dengan berbagai asosiasi pengembang perumahan, regulasi kadang menjadi hambatan utama yang menghalangi pembangunan rumah subsidi. Kemudian sering kali muncul regulasi baru yang ternyata belum siap menggantikan regulasi yang sudah ada sebelumnya.

Selain itu, asosiasi pengembang perumahan mengeluhkan tentang regulasi terkait dengan batas harga jual rumah subsidi yang sudah dua tahun tidak mengalami kenaikan. Para pengembang merasa tanggung

Grafik 4.4 - Dana Bergulir FLPP (dalam Rp Triliun), 2015-2021*



*Catatan: data 2015-2020 adalah realisasi, sedangkan 2021 adalah alokasi dana.

Sumber: Kementerian Keuangan (2022)

jawab sosial yang mendasari mereka tetap berpartisipasi dalam penyediaan rumah subsidi. Namun, perhitungan ekonomi akan tetap mempengaruhi. Sehingga apabila tidak ada penyesuaian harga jual rumah subsidi, banyak pengembang yang enggan untuk tetap berpartisipasi hingga ekspansi pembangunan.

5. Keberpihakan pemerintah dan ekosistem pembiayaan sangat mempengaruhi jumlah rumah subsidi yang terbangun

Penambahan pasokan rumah bagi MBR, terutama dalam bentuk rumah tapak, akan sangat bergantung pada alokasi kuota program pembiayaan perumahan.

Pada prinsipnya, semakin banyak alokasi rumah yang mendapatkan bantuan pembiayaan dari pemerintah, maka akan semakin banyak rumah subsidi yang akan dibangun pengembang. Sebaliknya, pengurangan alokasi yang ditetapkan oleh pemerintah akan mengurangi terbangunnya rumah subsidi.

Pengembang tidak akan berminat membangun rumah di luar batas kuota yang sudah ditentukan karena terkait kepastian pembayaran. Jadi, alokasi yang ditetapkan pemerintah menjadi acuan bagi pengembang dalam menetapkan jumlah unit yang akan dibangun. Setelah itu, barulah proses pembangunan rumah subsidi dimulai.

Proses pembangunan juga membutuhkan dukungan, terutama dalam hal pembiayaan. Sebab, saat ini banyak pengembang skala kecil-menengah ikut berpartisipasi dalam pembangunan rumah MBR, namun memiliki keterbatasan pendanaan.

Pada titik inilah pemerintah membutuhkan dukungan yang lebih luas, terutama dari pelaku industri jasa keuangan. Bank perlu menunjukkan keberpihakan yang nyata dalam bentuk pembiayaan ke pengembang skala kecil dan menengah agar pasokan rumah MBR dapat ditingkatkan. Keberpihakan yang sama juga perlu ditunjukkan perbankan dalam menyediakan produk pembiayaan rumah bersubsidi yang inovatif tapi relevan dengan profil segmen MBR

Keberpihakan hanya bisa diwujudkan oleh bank yang fokus dan memiliki spesialisasi di kredit perumahan seperti BTN. Bank seperti itulah yang telah terbukti menjalankan agenda pemerintah dengan sepenuh hati dan antusiasme tinggi.

Tanpa keberpihakan, minat dan antusiasme yang tinggi ke segmen MBR, bank hanya bermain di kredit properti komersial, yakni segmen kredit yang menjanjikan keuntungan lebih tinggi.

SISI PERMINTAAN

6. Tingginya harga properti menyebabkan MBR membutuhkan dukungan pembiayaan untuk kepemilikan rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bentuk fasilitas pembiayaan yang dapat diakses oleh semua orang yang ingin memiliki rumah. Namun, khusus bagi MBR, keterbatasan daya beli menyulitkan mereka untuk dinilai layak mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan. Sehingga muncul KPR Subsidi sebagai produk yang dikhususkan untuk memfasilitasi bantuan pembiayaan bagi MBR.

KPR Subsidi sangat berperan dalam memberikan kemudahan bagi MBR memiliki rumah yang layak huni. Sehingga dibutuhkan perbankan yang memiliki komitmen dan pengalaman untuk menyalurkan bantuan pembiayaan perumahan sebagai kepanjangan tangan Pemerintah.

Tanpa adanya dukungan dari perbankan, fasilitas yang telah disiapkan oleh pemerintah tidak dapat terserap dengan baik oleh masyarakat yang membutuhkan. Pada titik inilah, agenda penurunan angka *backlog* perumahan membutuhkan keberadaan bank khusus, spesialis kredit properti (berpengalaman) dan punya keberpihakan yang tinggi terhadap segmen MBR.

7. Salah satu tingginya angka backlog di Indonesia disebabkan MBR informal yang sulit untuk mendapatkan akses perbankan

Fasilitas KPR Subsidi yang berasal dari pemerintah disalurkan melalui perbankan. Dalam beberapa kasus, perbankan enggan memberikan fasilitas KPR Subsidi untuk MBR yang bekerja di sektor informal. Hal tersebut didasari beberapa hal seperti penghasilan yang tidak tetap atau tidak ada rekam jejak perbankan untuk menjadi dasar penilaian. Pada akhirnya angka *backlog* kepemilikan rumah menjadi sulit untuk diatasi.

Pemerintah mencoba untuk mengatasi hal tersebut dengan merancang program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) yang tujuannya adalah memberikan akses pembiayaan bagi MBR di sektor informal. Walaupun saat ini, sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 32 Tahun 2021 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan, seluruh MBR dapat mengakses program BP2BT, baik yang bekerja secara formal maupun informal. Sehingga BP2BT dapat menjadi pilihan yang dapat diakses untuk kepemilikan rumah apabila program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kuotanya sudah habis.



8. Untuk menjaga keberlanjutan program pembiayaan KPR Subsidi dibutuhkan sumber pendanaan alternatif

Di tahun 2022 terdapat berbagai bentuk program pembiayaan yang bisa diakses oleh MBR, yaitu FLPP, BP2BT, KPR Tapera, dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebagai pelengkap dari FLPP. FLPP menjadi program dengan kuota yang diberikan terbanyak, yaitu 200.000 unit. Disusul dengan KPR Tapera sebanyak 109.000 unit, dan BP2BT sebanyak 22.586 unit.

Masing-masing program juga memiliki perbedaan mengenai sumber dana utamanya. KPR Tapera di tahun 2022 sumber pendanaannya berasal dari iuran para anggota, yaitu Pegawai Negeri Sipil (PNS), sehingga saat ini aksesnya juga terbatas dengan peruntukkan pembiayaan kepemilikan rumah untuk PNS. Sedangkan BP2BT mendapatkan bantuan pendanaan dari Bank Dunia untuk mendukung berjalannya program pembiayaan berbasis tabungan.

Sementara itu, FLPP yang memiliki kuota terbesar, sumber dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan pengembalian pokok pinjaman debitur ke bank penyalur FLPP. Memang, setiap tahunnya pemerintah telah melakukan tambahan investasi untuk mendukung peningkatan penerima FLPP, namun mengingat sumber daya yang terbatas, alokasi sulit ditingkatkan secara drastis.

Berdasarkan data dari Kementerian Keuangan, diproyeksikan FLPP



hanya mampu berikan bantuan pembiayaan sekitar 220.693 unit di tahun 2027. Masih sangat jauh jika dibandingkan dengan angka *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia. Sehingga melalui Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), pemerintah berusaha untuk mendapatkan sumber dana lain, yaitu dari para iuran anggotanya, yang nantinya direncanakan berlaku untuk seluruh masyarakat Indonesia.

Harapan lainnya adalah meningkatkan kapasitas permodalan bank spesialis KPR, agar memiliki kemampuan lebih besar dalam membiayai segmen MBR.

9. Kolaborasi dengan perbankan sangat penting dalam mendukung kepemilikan rumah bagi MBR

Meskipun pemerintah bertanggung jawab dalam menyediakan program bantuan pembiayaan untuk kepemilikan rumah bagi MBR, namun dalam implementasinya dibutuhkan dukungan dan peran aktif dari perbankan untuk mencapai keberhasilan program tersebut.

Sebab, saat ini dukungan pembiayaan perumahan masih menghadapi empat isu utama, yaitu keterjangkauan (*affordability*), ketersediaan dana (*availability*), akses (*accessibility*), dan keberlanjutan (*sustainability*). Sehingga kolaborasi dengan lembaga perbankan menjadi solusi untuk menghadapi tantangan dalam penyediaan bantuan kepemilikan rumah bagi MBR.

Namun, di satu sisi perbankan juga menghadapi tantangannya sendiri dalam mendukung program dari pemerintah yaitu *maturity mismatch*, di mana sumber pembiayaan yang digunakan untuk program KPR adalah dana jangka pendek.

Untuk terus mendukung Program Satu Juta Rumah, salah satu solusinya adalah memperkuat posisi BTN sebagai bank spesialis KPR dalam bentuk Penyertaan Modal Negara (PMN) melalui skema penerbitan saham baru (*rights issue*). Dengan penerbitan *right issue* tersebut, BTN akan memiliki kemampuan lebih besar untuk meningkatkan pembiayaan ke segmen MBR.

Tanpa PMN, penyaluran KPR dalam waktu lima tahun ke depan hanya sebesar 807 ribu unit atau 160 ribu unit per tahun. Jika memperhitungkan PMN, maka BTN mampu menyalurkan pembiayaan untuk 1,5 juta unit rumah dalam kurun waktu yang sama.



Rekomendasi

SISI PENAWARAN

1. Pemerintah perlu mendukung ketersediaan lahan untuk pembangunan hunian bagi MBR

Sebagai komponen biaya pembangunan yang paling mahal, pemerintah dapat mendukung dengan membantu penyediaan lahan untuk pembangunan rumah bagi MBR. Hal tersebut untuk mencegah pembangunan yang semakin jauh dari pusat kota serta menjaga agar para pengembang tidak beralih ke pasar komersial.

Sebab, hunian bagi MBR harga jualnya sudah ditentukan oleh pemerintah. Sehingga pengembang harus menyesuaikan lokasi pembangunan agar tidak sampai melebihi harga jual. Terlebih lagi kedepannya apabila harga tanah tidak terkendali, pengembang tidak ada yang berminat untuk memasok rumah subsidi.

Penerapan konsep bank tanah menjadi solusi terhadap masalah penyediaan lahan untuk pembangunan hunian MBR. Konsep tersebut dinilai akan menguntungkan seluruh *stakeholder* dalam perumahan subsidi, terutama pengembang dan masyarakat.

2. Pengembangan hunian vertikal harus mulai diwujudkan dengan melibatkan pengembang skala besar

Hingga saat ini memang masih banyak masyarakat yang mengidamkan untuk dapat memiliki hunian tapak, meskipun jauh dari pusat kota. Namun, era modern membuat perubahan preferensi, terutama di kalangan generasi milenial, yang lebih terbuka terhadap pilihan hunian.

Oleh sebab itu, penerapan bank tanah juga akan mempermudah pembangunan hunian vertikal demi mendukung terciptanya *transit-oriented development* (TOD). Sehingga di daerah perkotaan masyarakat dapat memiliki hunian bentuk vertikal yang dekat dengan akses transportasi, yang mana memberikan daya tarik tersendiri.

Khusus untuk pembangunan rumah vertikal, pengembang skala-kecil menengah mungkin masih kekurangan sumber daya untuk dapat berkontribusi. Ditambah lagi lahan yang ada di perkotaan sudah dimiliki oleh pengembang besar. Sehingga dibutuhkan kerjasama dan kolaborasi dengan para pengembang besar, baik swasta maupun milik pemerintah, untuk dapat menghadirkan perumahan MBR dengan skala besar di perkotaan.

3. Regulasi dan program pemerintah harus sejalan dengan tujuan penambahan pasokan hunian untuk MBR

Penyediaan hunian bagi MBR, sebagai sektor yang *“highly regulated”*, juga perlu memperhatikan kendala yang dihadapi pengembang. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pengembang, mereka mengeluhkan penerapan regulasi yang belum sejalan antara pemerintah pusat dan daerah. Pemerintah daerah dianggap justru mempersulit proses pembangunan rumah bagi MBR.

Pengembang juga mengeluhkan dinamika peraturan penyediaan rumah bagi MBR. Terutama dalam hal kesiapan penerapan aturan baru yang dikeluarkan. Selama aturan baru yang ingin diberlakukan dirasa belum siap untuk diterapkan, diharapkan masih mengacu pada peraturan sebelumnya sehingga tidak mengganggu proses pembangunan.

Program-program pembiayaan juga secara langsung mempengaruhi porsi pembangunan oleh pengembang. Semakin banyak alokasi rumah subsidi yang dapat dibiayai oleh pemerintah, maka pengembang akan semakin tertarik untuk menambah pasokan. Begitupun sebaliknya.

Selain itu, pengembang skala kecil-menengah rentan dengan kecukupan dana. Oleh karena itu, dibutuhkan lembaga perbankan yang menaruh perhatian bagi pengembang kecil-menengah yang memiliki keterbatasan modal kerja untuk pembangunan rumah subsidi. Salah satunya adalah BTN. Selain memberikan kredit konstruksi, BTN juga menyediakan Kredit Kepemilikan Lahan yang memberikan kemudahan kepada pengembang berbadan hukum untuk membeli lahan yang akan dibangun perumahan bersubsidi.

BTN juga menunjukkan dukungan penuh terhadap program peningkatan kepemilikan rumah bagi MBR dengan memberikan dana talangan kepada pengembang apabila mengalami keterlambatan dalam pembayaran dari pemerintah untuk rumah subsidi.

SISI PERMINTAAN

4. Ketersediaan dana dan inovasi sumber pendanaan harus menjadi fokus utama untuk mengurangi beban APBN

Keterbatasan daya beli menjadi alasan utama yang menyebabkan MBR sulit untuk memiliki rumah. Sehingga peningkatan daya beli lewat bantuan pembiayaan merupakan pendekatan yang utama yang diambil oleh pemerintah.

Saat ini sumber pembiayaan bantuan seperti SBUM, FLPP dan BP2BT paling utama berasal dari APBN. Namun, diperlukan sumber pendanaan



lain yang dapat mengurangi beban negara untuk menjaga keberlanjutan program pembiayaan. Salah satunya adalah dengan konsep Tapera, dimana iuran dari para anggota menjadi sumber pendanaan bantuan kepemilikan rumah bagi MBR.

Memang, saat ini peran dari APBN sangat dibutuhkan. Namun, belajar dari pengalaman Singapura, pendanaan di luar belanja negara memungkinkan ekspansi terhadap penerima manfaat bantuan pembiayaan kepemilikan rumah. Asalkan pengelolaan dapat dilakukan secara profesional dan akuntabel, sehingga masyarakat tidak ragu untuk mengikuti program tersebut.

5. Evaluasi dan inovasi dari program pendukung perumahan MBR

Program pembiayaan perumahan telah mengalami beragam perubahan, dengan semakin banyak inovasi yang diterapkan. Dalam masa transisi menuju kemandirian sumber pendanaan pembiayaan perumahan MBR, skema dan model dari program pembiayaan MBR perlu terus dilakukan evaluasi.

BP Tapera sebagai lembaga yang nantinya akan menjadi *single housing financing* di Indonesia perlu mempertimbangkan skema dan model program pembiayaan perumahan yang akan paling memberikan

manfaat bagi MBR. Untuk mendukung ketepatan dari usaha gotong royong mengurangi *backlog* perumahan, para pemangku kepentingan dapat mengkaji lebih dalam terkait inovasi model tabungan harian bagi pekerja informal, kemungkinan penentuan suku bunga berjenjang bagi tiap kelompok pendapatan, dan pembatasan periode subsidi yang tidak harus sepanjang tenor KPR.

Kemudian, ketika dana subsidi perumahan sudah dapat tergantikan oleh kemandirian dana Tapera, maka pemerintah dapat mengalokasikan dana APBN untuk program pendukung perumahan MBR yang lainnya. Pemerintah dapat lebih memfokuskan sumber dayanya untuk mengkaji inovasi program pengurangan *backlog* perumahan selain KPR subsidi.

Evaluasi lainnya adalah menuntut perbankan untuk lebih menunjukkan keberpihakan dalam melayani segmen MBR. Angka penyaluran FLPP sejauh ini memperlihatkan kesenjangan komitmen. Maka itu, pemerintah perlu memberikan reward atau insentif bagi bank yang selalu mencapai atau bahkan melampaui target yang ditetapkan

6. PMN dapat mendukung cita-cita mulia Pemerintah mewujudkan tempat tinggal yang layak huni bagi MBR.

Dukungan pembiayaan terhadap MBR sangat bergantung pada lembaga keuangan. Dengan kehadiran SMF yang diharapkan dapat mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan, menjadi bukti bahwa pemerintah menyadari pentingnya lembaga keuangan untuk mendukung keberhasilan program tersebut.

Saat ini, bank-bank milik negara mendominasi dalam penyaluran FLPP, terutama BTN, bank yang memang dikhususkan pada sektor perumahan. Sebagai bagian dari BUMN, maka pemerintah memiliki pengaruh kuat untuk memastikan perbankan ikut menyalurkan bantuan pembiayaan dari pemerintah.

Pada titik ini, rencana pemerintah mengalokasikan PMN kepada BTN melalui skema *rights issue* sangat strategis dan berdampak signifikan. PMN ini dinilai dapat mendukung cita-cita mulia Pemerintah mewujudkan tempat tinggal yang layak huni bagi MBR.

Seperti yang disampaikan Presiden Jokowi ketika peletakan batu pertama program sejuta rumah, April 2015 silam, “Memiliki rumah tinggal yang layak huni adalah hak asasi setiap warga negara, dan tugas Pemerintah adalah memastikan hak tersebut terpenuhi”.



