



# GRH //

MEDIA INFORMASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Syarif Fasha, Walikota Jambi  
**Percepatan Pelayanan di Jambi,  
Proses Perizinan Perumahan  
Hanya Satu Hari**

Ir. Ruslan Prijadi MBA., Ph.D  
**Program Satu Juta Rumah  
Perlu Sinergi dan Keselarasan  
Dari Pusat Sampai Daerah**

**TAPER: ALTERNATIF  
SUMBER DANA JANGKA PANJANG  
UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**



# KRITERIA RUMAH LAYAK HUNI

(SESUAI KEPMEN KIMPRASWIL NOMOR 403/KPTS/M/2002 DAN  
PERMENPERA NOMOR 22//PERMEN/M/2008)

Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Untuk menciptakan Rumah Layak Huni, harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:





■ Anak-anak Sedang Bermain Sepeda di Perumahan KPR Bersubsidi Pesona Kahuripan Cileungsi, Bogor.

## Pembiayaan Perumahan Dalam Mendukung Rumah Layak Huni dan Terjangkau

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, Majalah GRHA Edisi 4 Periode Januari – April tahun 2018 telah dapat diterbitkan. Pada edisi kali ini kami mengangkat tema mengenai **Pembiayaan Perumahan Dalam Mendukung Rumah Layak Huni dan Terjangkau**. Menyambut tahun 2018 ini, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan melakukan sinergi dengan berbagai pihak dalam mendukung terciptanya rumah layak huni dan terjangkau. Awal tahun ini terdapat beberapa langkah besar yang dilakukan oleh Ditjen Pembiayaan Perumahan antara lain terkait Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERERA) yang pada awal tahun ini setelah dikeluarkannya Perpres terkait tata cara pemilihan, syarat, larangan, fungsi, tugas, wewenang, dan pemberhentian Komisioner dan/atau Deputi Komisioner BP Taperera yang dilanjutkan dengan penetapan Kepmen PUPR selaku Ketua Komite Taperera, hal ini merupakan tindaklanjut dari berakhirnya Bapertarum PNS pada tanggal 24 Maret 2018 lalu sekaligus mulai disiapkan beroperasinya BP Taperera melalui Perpres tersebut.

Dalam edisi kali ini selain mengenai Taperera kami juga memiliki ulasan singkat mengenai skim baru yaitu Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) Program baru pemerintah ini diharapkan dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) khususnya untuk masyarakat yang bekerja di sektor informal untuk memiliki rumah layak huni dan terjangkau. Dalam edisi kali ini juga kami memiliki ulasan mengenai ikut sertanya PT Bank KEB Hanna Indonesia dalam menyalurkan KPR Sejahtera FLPP.

Dalam bidang perizinan di Daerah, pada edisi ini kami mengangkat Pemerintah Kota Jambi melalui wawancara dengan Walikota Jambi yang telah mendapatkan penghargaan terkait kemudahan perizinan yang disampaikan pada Hari Perumahan Nasional tahun lalu, juga Pemkot Jambi telah mempercepat proses Perijinan Perumahan hanya satu hari.

Pemerintah dalam memperkuat sinergi dan kolaborasi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan kolaborasi antara Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan dan Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah dalam mendorong program Wilayah Pengembangan Strategi yang bertujuan agar pembangunan infrastruktur di Indonesia ini dapat merata.

Kami juga mengajak para pembaca Majalah GRHA untuk melihat Pesona Pulau Sumba sebagai bentuk edukasi kepada masyarakat mengenai kearifan lokal di Pulau Sumba

Akhirnya, kami berharap dengan diterbitkannya majalah GRHA Edisi 4 (empat) ini dapat membantu proses diseminasi informasi terkait progress Pengembangan Program Pembiayaan Perumahan kepada masyarakat luas khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Para Pemangku Kepentingan Bidang Perumahan dalam membantu mewujudkan Keberhasilan Program Sejuta Rumah dan juga sebagai bahan edukasi kepada masyarakat luas. ■

Salam  
Tim Redaksi Majalah Grha

# Edisi Januari - April 2018

## TAPERA : ALTERNATIF SUMBER DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

# 6

Rumah atau papan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain sandang dan pangan. Rumah menjadi harapan setiap manusia untuk memilikinya karena rumah sebagai tempat keluarga menghuni dan membentuk generasi penerus bangsa yang baik, berharkat dan bermartabat.



# 10



“**PEMERINTAH PERKUAT SINERGI DAN KOLABORASI DENGAN STAKEHOLDER PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**”

# 12



“**PERCEPAT PELAYANAN, DI JAMBI PROSES PERIZINAN PERUMAHAN HANYA SATU HARI**”

# 25



“**PROGRAM SATU JUTA RUMAH PERLU SINERGI DAN KESELARASAN DARI PUSAT SAMPAI DAERAH**”

## DARI REDAKSI BERITA UTAMA

- 6** TAPER :  
Alternatif Sumber Dana Jangka Panjang Untuk  
Pembiayaan Perumahan

## KEMITRAAN

- 9** Bank Asal Korea Salurkan KPR FLPP  
**10** Pemerintah Perkuat Sinergi dan Kolaborasi  
dengan *Stakeholder* Perumahan dan Kawasan  
Permukiman

## LIPUTAN

- 12** Percepat Pelayanan, di Jambi Proses Perizinan  
Perumahan Hanya Satu Hari  
**14** Mengembangkan Perumahan MBR di Wilayah  
Pengembangan Strategis (WPS)  
**15** Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis  
Tabungan (BP2BT)  
**16** Revisi Kepmen Kimpraswil No 403/  
KPTS/M/2002  
**17** Kementerian PUPR ikuti Worl Urban Forum IX  
di Malaysia

## TESTIMONI

- 18** Testimoni Penerima Manfaat KPR Bersubsidi

## JELAJAH

- 19** Pesona *Magic* Pulau Sumba, Kokoh Bersama  
Budaya Adat Nenek Moyang

## SERBA - SERBI PEMBIAYAAN

- 21** Ekspose Pelatihan dan Kunjungan Luar Negeri  
di Lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan  
**22** Skim Baru Pembiayaan Dalam Mewujudkan  
Program Sejuta Rumah

## WAWANCARA TOKOH

- 23** Program Perumahan Murah Sudah Bagus dan  
Perlu Perbaikan Lanjutan

## OPINI

- 25** Program Satu Juta Rumah Perlu Sinergi dan  
Keselarasan dari Pusat Sampai Daerah

## KUIS

- 28** Temukan 5 Perbedaan

## TANYA PEMBIAYAAN

- 29** Informasi Mengenai Pencairan Subsidi  
Bantuan Uang Muka (SBUM)



MEDIA INFORMASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN

### PELINDUNG

Dr. Ir. Lana Winayanti, MCP

### PENASEHAT

Ir. Irma Yanti, MT

### PENGARAH

- Dr. Eko. D. Heripoerwanto, MCP
- Ir. Didik Sunardi, MT
- Adang Sutara, SE, MSi
- Dr. Rifaid M. Nur, M.Eng
- Ir. Arvi Argyantoro, MM

### PEMIMPIN REDAKSI

- Dedy Slamet Budisusetyo, SH, MT

### REDAKTUR PELAKSANA

- Indah Pratiwi, S.Sos. M.Si

### REDAKSI

- Fenty Meilisya Syafril, S.Sos, M.Si

### EDITOR

- Anggoro Widyastika, SH, MH

### DESAINER

- Michael Adha

### FOTOGRAFER

- Komarudin
- Dwi Cristianto

### REPORTER

- Medika Yogi P, S.I. Kom
- Riyan Aditya P, S.I. Kom

### SEKRETARIAT DAN SIRKULASI

- Shara Vadya, S.I. Kom
- Rubi Esti Aprillia, SH, MH
- Dony Triastomo

### ALAMAT REDAKSI

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik,  
Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan,  
Kementerian Pekerjaan Umum  
dan Perumahan Rakyat  
JL. Raden Patah 1 No. 1 Kebayoran Baru  
Jakarta Selatan 12110  
Telepon/Fax: (021) 7200793  
Email:redaksigrha@gmail.com

### DITERBITKAN OLEH

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik,  
Sekretariat Direktorat Jenderal Pembiayaan  
Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum  
dan Perumahan Rakyat

-  [pembiayaan.pu.go.id](http://pembiayaan.pu.go.id)
-  Ditjen Pembiayaan Perumahan
-  DitjenPBP\_PUPR
-  Pembiayaan\_Perumahan
-  Ditjen Pembiayaan Perumahan

Dilarang mengutip, mempublikasikan atau  
merekproduksi baik dalam bentuk apapun  
tanpa izin dari penerbit.  
Hak cipta dilindungi undang-undang.



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN PERUMAHAN

# TAPERA : ALTERNATIF SUMBER DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN



■ Keluarga Penerima Bantuan KPR Bersubsidi di Perumahan Kab. Bogor, Jawa Barat.

Rumah atau papan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain sandang dan pangan. Rumah menjadi harapan setiap manusia untuk memilikinya karena rumah sebagai tempat keluarga menghuni dan membentuk generasi penerus bangsa yang baik, berharkat dan bermartabat. Namun, kebutuhan akan rumah merupakan hal yang paling sulit dijangkau oleh kebanyakan masyarakat Indonesia. Sesuai data masih ada sekitar 13,5 Juta orang yang belum memiliki rumah terutama yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini menjadi perhatian Pemerintah untuk dapat mengatasi, sehingga semua masyarakat dapat menempati rumah sesuai amanat UUD 1945 Pasal 28 ayat (1) huruf H yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

## Tapera Mewujudkan Mimpi Masyarakat Miliki Rumah

Kebutuhan akan rumah bukan hanya dialami oleh PNS, masyarakat umum juga sangat membutuhkan. Pada dasarnya permasalahan dalam pembiayaan perumahan

di masyarakat terkait dengan *affordability* (daya beli MBR), *availability* (ketersediaan dana), *accessibility* (aksesibilitas ke sumber pembiayaan), dan *sustainability* (keberlanjutan pembiayaan). Selain itu tidak adanya dana efektif jangka panjang untuk pembiayaan perumahan mengakibatkan pembiayaan kepemilikan rumah menjadi mahal dan tidak terjangkau bagi MBR.

Bertolak dari hal tersebut maka Pemerintah mencari konsep dimana masyarakat dapat menabung untuk dapat mencukupi kebutuhan akan rumah, sehingga muncul konsep Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang merupakan salah satu alternatif sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan, sesuai amanat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah membangun sistem pembiayaan perumahan dengan menghimpun dana jangka panjang melalui pelembagaan Tapera yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 2016 tentang Tapera yang disahkan pada 24 Maret 2016.

Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

“Bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) saat ini diberikan melalui KPR FLPP, subsidi selisih bunga dan subsidi bantuan uang muka dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). Namun sumber dananya berasal dari APBN yang terbatas. Hadirnya Tapera diharapkan dapat menjadi alternatif sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan sehingga dapat mengurangi beban APBN,” jelas Di-



Bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) saat ini diberikan melalui KPR FLPP, Subsidi Selisih Bunga dan Subsidi Bantuan Uang Muka. Namun sumber dana ketiganya berasal dari APBN yang terbatas. Hadirnya Tapera diharapkan dapat menjadi alternatif sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan berkelanjutan sehingga dapat mengurangi beban APBN.

**Dr. Lana Winayanti**

Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR

rektur Jenderal Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Lana Winayanti. Pemerintah sudah menyiapkan modal awal yang diperlukan, sebesar Rp 2,5 triliun, yang akan dikelola untuk mendapatkan biaya operasional BP Tapera.

Pemerintah dalam peraturan pelaksanaannya mengatur tahapan kepesertaan, untuk tahap pertama pegawai publik (ASN, TNI/POLRI, Pegawai BUMN dan BUMD) akan langsung menjadi peserta saat Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Tapera diundangkan, sedangkan untuk pegawai swasta, kewajiban menjadi peserta diberi jangka waktu 5 (lima) tahun sejak PP tersebut diundangkan.

Hal tersebut diharapkan dapat memberikan kesempatan bagi pekerja maupun pemberi kerja swasta siap dalam melaksanakan mekanisme yang diatur oleh BP Tapera, selain itu BP Tapera pun secara kelembagaan maupun sistem sudah lebih siap. Namun demikian, jika ada perusahaan swasta yang ingin ikut Tapera, perusahaan tersebut dapat langsung mendaftar dan tidak harus menunggu jangka waktu 5 tahun yang ditetapkan pemerintah berakhir.

Dalam Tapera ini dari sisi pengerahan, untuk pekerja, pemberi kerja wajib mendaftarkan pekerjaannya. Sedangkan untuk pekerja mandiri harus mendaftarkan dirinya sendiri kepada BP Tapera.

Besaran Simpanan Tapera akan ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah sebesar 3 persen. Untuk pekerja akan ditanggung bersama sebesar 2,5 persen oleh pekerja dan 0,5 persen oleh pemberi kerja. Untuk pekerja mandiri sebesar 3 persen ditanggung sendiri oleh pekerja mandiri. Nantinya Dana yang terkumpul akan dikelola BP Tapera bekerjasama dengan bank kustodian dan manajer investasi yang akan ditunjuk oleh BP Tapera untuk melakukan Kontrak Investasi Kolektif (KIK).

Dana yang masuk akan dialokasikan ke dalam tiga macam alokasi. **Pertama**, alokasi dana pemupukan yaitu dana yang dialokasikan dalam rangka meningkatkan nilai dana Tapera. **Kedua**, alokasi dana pemanfaatan yaitu dana yang dialokasikan untuk pemenuhan kebutuhan pembiayaan perumahan. **Ketiga**, alokasi dana cadangan yaitu dana yang dialokasikan untuk kebutuhan ketika ada klaim peserta yang berakhir kepesertaannya. Ketiga dana ini sifatnya akan diinvestasikan melalui KIK. Diakhir kepesertaannya nanti, peserta berhak memperoleh pengembalian simpanan dan hasil pemupukannya, sedangkan untuk pemanfaatan pembiayaan perumahan,



**Pelayanan pengembalian uang tabungan kepada PNS yang pensiun tetap berjalan bekerjasama dengan PT. Taspen dan BRI. Sementara Bagi PNS aktif, pokok tabungan dan hasil pemupukannya dialihkan sebagai saldo awal tabungan yang akan dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).**

**Heroe Soelistiawan  
Dirut Bapertarum PNS**

peserta melakukan proses pembiayaan melalui Bank, baik itu pembiayaan pembelian rumah, pembangunan rumah maupun perbaikan rumah.

#### **Pembubaran Bapertarum-PNS**

Berdasarkan ketentuan UU Tapera, Menteri PUPR selaku Ketua Harian Bapertarum-PNS mengesahkan laporan keuangan penutup Bapertarum-PNS yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) dan menyampaikan laporan keuangan ke BPK.

Semua aset Bapertarum-PNS dilikuidasi, dan hasil likuidasi tersebut dikembalikan kepada PNS aktif dan pensiunan PNS atau ahli warisnya.

UU Tapera mengamanatkan Bapertarum-PNS dibubarkan setelah menyelesaikan pengalihan aset dan hak peserta PNS dalam waktu paling lambat 2 (dua) tahun sejak UU Tapera diundangkan yakni 24 Maret 2018.

Pelayanan pengembalian tabungan dan juga pembagian hasil likuidasi tetap dilakukan melalui PT. Taspen dan Bank BRI kepada pensiunan PNS ataupun ahli warisnya.

Sementara untuk PNS aktif, pokok tabungan beserta hasil pemupukannya dialihkan sebagai saldo awal Tapera yang akan dikelola oleh BP Tapera.

Mantan Direktur Utama Bapertarum PNS Heroe Soelistiawan dalam sebuah kesempatan wawancara mengatakan Bapertarum PNS telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) per 31 Desember 2017 dengan predikat opini wajar tanpa pengecualian. Bapertarum PNS menggunakan jasa aktuaris untuk menghitung kewajiban yang harus dibayarkan kepada PNS baik aktif maupun pensiun. Sampai saat ini Dana iuran Taperum PNS yang terkumpul beserta hasil pengembangannya sejak dibentuk tahun 1993 hingga 2017 sebesar Rp 12.364.065.184.510.

#### **BP Tapera Dikelola Personil yang Profesional**

Mengawali pembentukan Badan Pengelola (BP) Tapera dan dalam rangka pembinaan pengelolaan Tapera, dibentuklah Komite Tapera berdasarkan Keputusan Presiden No 67/M Tahun 2016 pada 17 November 2016, tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Tapera. Komite Tapera beranggotakan Menteri PUPR selaku ketua Komite Tapera, dan Menteri Keuangan, Menteri Ketenagakerjaan, Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, serta Bapak Sonny Loho dari unsur profesional sebagai anggota Komite Tapera.

Komite Tapera bertugas merumuskan dan menetapkan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera. Selain itu, juga melakukan evaluasi atas pengelolaan Tapera, termasuk melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas BP Tapera, dan menyampaikan laporan hasil evaluasi atas pengelolaan Tapera langsung kepada Presiden.

BP Tapera dipimpin oleh Komisiner dan dibantu 4 (empat) Deputi Komisiner. Untuk itu, sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, Dan Pemberhentian Komisiner Dan/Atau Deputi Komisiner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, saat ini sedang dilakukan proses pemilihan satu orang Komisiner dan empat orang Deputi Komisiner (Bidang Pengerahan Dana Tapera, Bidang Pemupukan Dana Tapera, Bidang Pemanfaatan Dana Tapera dan Bidang Hukum dan Administrasi), melalui mekanisme Panitia Seleksi (Pansel). Hal ini dilaksanakan guna mendukung segera mulai beroperasinya BP Tapera.

Pansel berdasarkan Keputusan Menteri PUPR selaku Ketua Komite Tapera tang-



■ Prof. Anita Firmanti, Sekjen Kementerian PUPR selaku Ketua Panitia Seleksi (Pansel) Calon Komisioner dan Calon Deputi Komisioner BP Tapera didampingi Direktur Consumer Banking Bank BTN Budi Satria selaku Anggota Pansel dari unsur praktisi/profesional saat melakukan jumpa pers di Media Center Kementerian PUPR, Jakarta, Senin (26/3/2018).

gal 19 Maret 2018 beranggotakan pejabat eselon 1 lintas kementerian yakni Anita Firmanti Sekjen KemenPUPR selaku ketua Pansel, dengan Anggota Pansel terdiri dari Marwanto Harjowiryono Dirjen Perbendaharaan Negara Kemenkeu, Haiyani Rumondang Dirjen Pembinaan Hubungan Industrial (PHI) dan Jaminan Sosial (Jamsos) Kemenaker, Ronie Sompie Dirjen Imigrasi KemenKumHAM, serta Cecep Setiawan Deputi Bidang Administrasi dan Aparatur Kemensetneg. Dua nama lainnya, adalah Ruslan Priyadi akademisi Fakultas Ekonomi dan Bisnis (FEB) Universitas Indonesia (UI), serta Budi Satria Direktur Consumer Banking BTN, sesuai Perpresnya” kata Anita.

“Tugas sebagai Komisioner dan Deputi

merupakan amanat yang besar untuk mengelola BP Tapera yang profesional menyediakan rumah kepada MBR melalui Tapera. Lebih besar dibandingkan Bapertarum yang anggotanya hanya ASN. Karena itu kami harus memilih warga Indonesia yang terbaik,” tegasnya.

Dalam prosesnya pemilihannya, pansel Komisioner dan Deputi Komisioner BP Tapera memutuskan tidak membuka pendaftaran lewat tatap muka langsung, menurut Anita Firmanti dikarenakan pihaknya ingin menjaga integritas dari seleksi Komisioner dan Deputi Komisioner. Sekaligus juga menghindari adanya praktik KKN ataupun main mata saat pendaftaran. “Kami tidak ada hubungan fisik langsung

untuk menjaga kredibilitas dari pansel. Kami hanya menerima pendaftaran melalui *website*, *email* atau pos jadi kita tidak bertatap muka langsung” ujarnya.

Bahkan, dalam rangka menjaga kredibilitas pansel, pihaknya juga akan meminta bantuan masyarakat untuk memberikan informasi terkait nama-nama pendaftar. Hal tersebut, bertujuan untuk mengetahui apakah yang bersangkutan memiliki rekam jejak yang baik. Pasalnya, dalam pemilihan Komisioner dan Deputi Komisioner harus betul-betul bersih dari segala kepentingan. Oleh karena itu dalam persyaratannya tidak boleh cacat hukum dan juga bukan dari anggota partai untuk memastikan independensi dari lembaga tersebut. “Kemudian kita mengolah dan menerima tanggapan dari masyarakat untuk memastikan kami tidak menerima calon yang cacat hukum” jelasnya.

Pengumuman sudah disampaikan melalui media cetak nasional dan *website* mulai tanggal 26-28 Maret 2018, selanjutnya pendaftaran dibuka pada 29 Maret hingga 15 April 2018. Pendaftaran melalui *website* melalui pansel-tapera.pu.go.id. Sementara bagi yang ingin melakukan pendaftaran melalui email kepada panselbptapera@pu.go.id ataupun bisa mengirim langsung lewat pos ke Sekretariat Pansel.

Setelah dilakukan penerimaan pendaftaran dan seleksi admin, pengumuman nama Calon Komisioner dan Deputi komisioner BP Tapera, maka pansel akan melanjutkan pada tahapan pengolahan tanggapan dari masyarakat, seleksi kompetensi dan integritas.

Setelah melalui proses rangkaian asesmen dan penilaian, maka Pansel akan mengajukan nama-nama calon terbaik ke Komite Tapera, yang selanjutnya akan mengusulkan 2 orang pada setiap posisi untuk diangkat oleh Presiden Republik Indonesia.

Melihat persiapan yang telah dilakukan pemerintah menuju terlaksananya Tapera, rasanya tidaklah salah bila kita berharap banyak dengan keberadaan BP Tapera dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Perluasan jangkauan kerja dan kewenangan BP Tapera diharapkan bisa merealisasikan harapan masyarakat tersebut. Untuk itu, kita pun berharap BP Tapera dapat menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik dan benar hingga pemenuhan akan kebutuhan rumah dapat berjalan secara tepat sasaran dan optimal. ■ (IND/FEN)

”

**Tugas sebagai Komisioner dan Deputi merupakan amanat yang besar untuk mengelola BP Tapera yang profesional menyediakan rumah kepada MBR melalui Tapera. Lebih besar dibandingkan Bapertarum yang anggotanya hanya ASN. Karena itu kami harus memilih warga Indonesia yang terbaik.**

**Prof. Anita Firmanti**

Sekjen KemenPUPR selaku Ketua Pansel BP TAPERA

# Bank Asal Korea Salurkan KPR FLPP



■ Dirjen Pembiayaan Perumahan, Lana Winayanti Melakukan Sesi Foto Bersama dengan Dirut Bank KEB, Lee Hwa Soo dan Dirut PT. Ciputra Residence, Mary Octo Sihombing.

**G**una mewujudkan program Sejuta Rumah yang dicanangkan Pemerintah, PT Bank KEB Hana Indonesia melakukan kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kerjasama diawali dengan penandatanganan Nota Kesepakatan Bersama antara Direktur Utama Bank KEB Hana Lee Hwa Soo dan Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Lana Winayanti terkait penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui KPR Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Kamis (22/3). Hadir dalam acara tersebut, Direktur Perencanaan Pembiayaan Perumahan Eko D. Heripoerwanto dan Direktur Utama BLU-PPDPP Budi Hartono.

Dalam skim KPR Sejahtera FLPP, Bank KEB Hana akan memberikan suku bunga tetap selama jangka waktu kredit yang diinginkan. Tenor yang diberikan bank untuk angsuran rumah mulai dari 1 - 20 tahun. Agar mendapatkan rumah bersubsidi, masyarakat harus memenuhi persyaratan yang diberikan yakni memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp 4 juta per bulan untuk rumah tapak dan Rp 7 juta untuk rumah susun. Selain itu, masyarakat juga belum pernah menerima subsidi bantuan dari Pemerintah lainnya.

Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Lana Winayanti menyampaikan bahwa kerjasama dengan Bank KEB Hana merupakan upaya Pemerintah untuk mencapai target penyaluran KPR Sejahtera FLPP di tahun 2018. Tahun ini, Pemerintah mencanangkan target penyaluran KPR Sejahtera FLPP sesuai dengan DIPA tahun 2018 sebanyak 42.000 unit rumah senilai Rp2,18 triliun. Target ini meningkat dibandingkan tahun sebelumnya sebanyak 40.000 unit rumah.

"Bank KEB Hana merupakan bank swasta internasional pertama yang melakukan kerjasama dalam program ini. Kami berharap kerja sama dengan Bank KEB Hana untuk penyaluran KPR Sejahtera FLPP terus berjalan pada tahun ini dan tahun-tahun berikutnya. Selain untuk mewujudkan masyarakat agar memiliki rumah yang layak huni, kami juga ingin mengurangi backlog perumahan di Indonesia," ujar Dirjen Pembiayaan Perumahan.

Sementara itu, Lee Hwa Soo, Direktur Utama Bank KEB Hana menjelaskan kerjasama Bank KEB Hana dengan Kementerian PUPR dilakukan dalam bentuk joint financing, yakni 90% porsi dana berasal dari Kementerian PUPR, sedangkan 10% akan berasal dari bank pelaksana. Selain KPR Sejahtera FLPP, MBR juga dapat memperoleh Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp 4 juta. PT Bank KEB Hana Indonesia menargetkan KPR FLPP pada 2018 sebesar Rp 50 miliar. Target KPR tersebut akan disalurkan pada 500 unit rumah. Salah satu realisasinya yaitu kerja sama dengan anak perusahaan Grup Ciputra, PT Ciputra Residence, pada yakni proyek Citra Maja Raya yang berlokasi di Lebak, Banten.

"Kami sangat bangga dapat menjadi bagian dan turut serta dalam pembangunan Indonesia, salah satunya melalui penyaluran KPR Sejahtera FLPP. Dengan ini berarti kami dapat mewujudkan harapan masyarakat Indonesia, terutama masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah layak huni namun tetap terjangkau," ujar Lee Hwa Soo.

Nota Kesepakatan Bersama Bank KEB Hana dan Kementerian PUPR selanjutnya akan ditindak lanjuti dengan Penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasional (PKO) antara Bank KEB Hana dengan Badan Layanan Umum - Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (BLU-PPDPP) mengenai Penyaluran Dana FLPP melalui KPR bagi MBR; dan dengan Satuan Kerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan (Satker PP) Kementerian PUPR mengenai Penyaluran Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) Perumahan dalam rangka perolehan rumah bagi MBR.

Untuk mewujudkan kerjasama dengan Kementerian PUPR, Bank KEB Hana sebelumnya telah melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama dengan Direktorat Jenderal Perbendaharaan, Kementerian Keuangan. Kesepakatan tersebut antara lain mengenai Pelaksanaan Treasury National Polling (TNP) Rekening Pemerintah Milik Satuan Kerja Lingkup Kementerian Negara/Lembaga pada Bank Umum, serta Pengelolaan Rekening Pemerintah milik Satuan Kerja Lingkup Kementerian Negara/Lembaga pada Bank Umum. ■ **KOM/IND**

# Pemerintah Perkuat Sinergi dan Kolaborasi dengan Stakeholder Perumahan dan Kawasan Permukiman



Foto: Dok. Kompu. Pembiayaan Perumahan PUJR

■ Dirjen Pembiayaan Perumahan, Lana Winayanti saat membuka acara Workshop Sinergitas Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (15-17/01/2018) di Balai Puslitbang, Bandung.

**Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan terus melakukan sinergi dengan berbagai pihak guna menyiapkan langkah antisipatif dan mengakomodasi berbagai tantangan dan kendala dalam pemenuhan akan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).**

Saat ini kita masih menghadapi tantangan dan kendala baik dari sisi supply maupun demand. Tingginya permintaan tidak berbanding lurus dengan ketersediaan rumah, untuk itu perlu dilakukan langkah antisipatif serta langkah strategis untuk mengakomodasi tantangan tersebut melalui kolaborasi dan sinergi masing – masing stakeholder. Hal ini disampaikan Dirjen Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti pada Workshop Sinergi Penyelenggaraan Bisnis Proses Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Puslitbang Perumahan Dan Permukiman, Bandung (15/1).

Lebih lanjut Dirjen Pembiayaan Perumahan menjelaskan bahwa faktor penyebabnya juga beragam, mulai dari keterbatasan lahan, kebijakan yang masih kurang efektif, kemampuan pelaku usaha, serta mahalnya pasokan bahan baku menjadi aspek yang menghambat penyediaan rumah. Dari sisi permintaan, faktor pembiayaan yang terbatas menjadi kendala utama.

Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR merupakan upaya yang membutuhkan penanganan banyak pihak mulai

dari hulu sampai hilir. Untuk itu pada Tahun 2017, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan menggagas pengembangan roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia (SPPI) 2018-2025.

Roadmap SPPI diharapkan dapat dikolaborasikan dengan roadmap penyediaan perumahan. Salah satu prakarasa yang digagas dalam inisiatif strategis roadmap SPPI 2018-2025 yaitu perlunya disusun program alignment dan keselarasan stakeholder dalam rangka pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR. Hal ini penting dalam rangka memastikan penerima bantuan pembiayaan perumahan yang tepat sasaran dan meningkatkan akses semua MBR.

Pada acara ini Dirjen Pembiayaan Perumahan juga menyampaikan salah satu isu krusial, yaitu pengawasan dan perlindungan konsumen terhadap kualitas rumah bersubsidi. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan melalui Direktorat Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan secara berkala melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pemanfaatan dan kualitas rumah bersubsidi. Berdasarkan

evaluasi tersebut ditemukan sejumlah permasalahan yaitu rumah disewakan, rumah dipindahtangankan, rumah tidak dihuni serta kondisi bangunan tidak sesuai spesifikasi.

Melalui acara ini diharapkan disepakati dan akan ditindaklanjuti beberapa hal antara lain mengenai Kriteria MBR dan matriks kebijakan pembiayaan perumahan perkategori penghasilan, rumusan indeks keterjangkauan dan indeks kemahalan konstruksi per kabupaten/kota dan provinsi, untuk bahan merumuskan batas maksimum harga rumah bersubsidi, revisi Kepmen Kimpraswil 403/KPTS/M/2002, standar Operasional Prosedur (SOP) pengawasan dan pengendalian kualitas bangunan rumah bersubsidi.

Kepala Pusat Litbang Perumahan Dan Permukiman Arief Sabaruddin, mewakili Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kementerian PUPR mengatakan Sinergitas antar unit organisasi di Kementerian PUPR terutama di bidang perumahan dan permukiman akan menjadi kekuatan besar ke depan agar implementasi Undang Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) terkait Hak dan Kewajiban Pemerintah dalam menjalankan UU PKP dapat terlaksana dan dapat bermanfaat bagi masyarakat.

Menurut Arief ada Lima Unit Organisasi (unor) di Kementerian PUPR yang terkait di Bidang Perumahan yaitu Ditjen Pembiayaan, Ditjen Penyediaan, Puslitbang Perumahan Dan Permukiman, Ditjen Bina Konstruksi dan Ditjen Cipta Karya.

"Apabila kelima unor ini bersinergi maka Insya Allah program Pemerintah di bidang perumahan akan menjadi lebih baik" jelasnya. Idealnya setiap peraturan baik itu Undang-undang, Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri tentang perumahan dibuat bukan semata mata untuk mengatasi permasalahan saat ini tapi harus memiliki visi yang bisa menjawab permasalahan perumahan selama periode sepuluh tahun ke depan.

Workshop ini merupakan tindak lanjut dari rapat Sinergitas Program dan Kegiatan Badan Penelitian dan Pengembangan Bidang Perumahan dan Permukiman TA. 2018 pada bulan Juli Tahun 2017 dan Sarasehan Pemanfaatan Teknologi Hasil Litbang untuk Peningkatan Kualitas Perumahan pada bulan Agustus tahun 2017.

Acara yang diadakan selama dua hari tersebut diisi dengan paparan pejabat yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik internal maupun eksternal Kementerian PUPR. Dari internal Kementerian PUPR antara lain para direktur di lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan; Direktur Operasi BLU-PPDPP; Kepala Pusat Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman, Balitbang; Direktur Rumah Umum dan Komersil, Perwakilan Direktorat Jenderal Penyediaan

Perumahan dan Perwakilan Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan,.

Adapun narasumber eksternal yang menyampaikan presentasi materi dalam workshop yaitu Asisten Deputi Perumahan, Pertanahan, dan Pembiayaan Infrastruktur, Kemenko Perekonomian; Kasubdit Perumahan, Direktorat Kota, Perumahan dan Permukiman, Bappenas; Statistisi Muda, Direktorat Statistik Kesejahteraan Rakyat, Badan Pusat Statistik (BPS); Kasubdit. Statistik Kerawanan Sosial, Direktorat Statistik Ketahanan Sosial, Badan Pusat Statistik (BPS); Encep S Marsadi (Asosiasi Konsultan Pembangunan Permukiman Indonesia); dan Tri Yuwono (Akademisi ITB).

Dalam workshop tersebut disampaikan beberapa pokok bahasan yaitu Rancangan Grand Disain PKP Nasional; Target dan Sumber-Sumber Pembiayaan dalam Pengembangan PKP; Program Penyediaan Perumahan; Program Pembiayaan Perumahan; Konsep Sistem Penyelenggaraan Perumahan (Bisnis proses PKP); Indikator Kebutuhan Hidup Layak (KHL) dan Garis Kemiskinan (GK); Metode Perhitungan Backlog dan Model Housing Careers; Best Practice Inovasi Penyediaan Perumahan bagi MBR; Rancangan Pengaturan Kriteria MBR; Substansi Revisi Permen PUPR tentang Pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS); Tantangan dan Kebutuhan Pengaturan Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni; Konsep Substansi Teknis dan Implikasi Perubahan Kepmen Kimpraswil 403/2002; dan Index Biaya Konstruksi Rumah Tapak. ■ **YOG/IND**



■ Pembangunan Perumahan Bersubsidi Wira Mitra Lovina, Buleleng, Bali.



■ Walikota Jambi yang Sedang di Wawancarai oleh Wartawan.

## Percepat Pelayanan, di Jambi Proses Perizinan Perumahan Hanya Satu Hari

**D**i Indonesia, bisnis properti termasuk merupakan salah satu sektor dengan perizinan yang dipandang rumit. Kendala perizinan di bidang perumahan masih kerap terjadi, meskipun Pemerintah telah mencanangkan Program Satu Juta Rumah sejak 2015 lalu. Sementara perizinan juga merupakan hal yang penting sebagai faktor pengawasan dan pengendalian. Banyak pengembang daerah yang mengeluhkan sulitnya pengurusan perizinan. Selain memakan waktu lama dan rumit, biaya untuk mengurus perizinan-pun cukup tinggi dan tidak transparan, sehingga membuka peluang terjadinya pungutan liar. Padahal, setiap pengembang properti, dipastikan akan selalu berurusan dengan perizinan.

Presiden Joko Widodo juga mengakui persoalan industri perumahan memang masih menjadi persoalan

besar di Indonesia. Menurut Presiden, masih ada pemerintah daerah, baik di tingkat kabupaten, kota maupun provinsi yang lamban dalam mengeluarkan izin perumahan. Masih ada pemda yang belum sepenuhnya menjalankan arahan dari pemerintah pusat untuk mempermudah proses perizinan, termasuk izin perumahan.

Namun tidak demikian halnya dengan Jambi. Di bawah kepemimpinan Walikota Jambi, H Syarif Fasha, pengurusan perizinan sudah dapat diselesaikan hanya dalam satu hari. Sejak tahun 2014 sebagai Walikota Jambi, Syarif dengan berani melakukan perombakan perihal perizinan. Proses perizinan yang semula bisa memakan waktu empat bulan hingga satu tahun, dipersingkat hingga satu hari.

"Semenjak tahun 2014 mengawali karier saya sebagai Walikota Jambi, saya menekankan kepada pe-

jabat yang terkait, yaitu Kepala Dinas Tata Ruang dan Perumahan saat itu, bagaimana kita mengubah pola yang tadinya pola proses perizinan ini bisa mencapai tiga sampai empat bulan, bisa kita percepat. Kedua, setelah itu bagaimana proses-proses perizinan ini, si pemohon perizinan atau developer tidak merasa sebagai pihak yang teraniaya," kata Syarif dalam perbincangan dengan Majalah GRHA.

Namun, kata Syarif, walau pengembang menganggap dirinya sebagai pihak teraniaya, tapi banyak juga oknum pengembang nakal. Misalnya, perumahan yang seharusnya memiliki Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) dimana pada awal pengajuan perizinan mereka akan membangun PSU seluas 35 persen dari lahan perumahan yang akan dibangun, tetapi pada kenyataannya setelah izin keluar, PSU itu oleh si pengembang tidak

dibangun, bahkan dimanfaatkan juga untuk membangun perumahan. Untuk itulah, bermula dengan adanya “kenakalan” dari oknum pengembang tersebut, akhirnya Syarif melakukan berbagai perombakan perizinan dengan melakukan inovasi-inovasi. Pertama adalah penyerahan PSU sesuai yang diminta harus dilaksanakan di awal proses perizinan.

“Sebelum kami memproses perizinan pengembang, kami minta kepada pengembang untuk terlebih dahulu memecah lahan untuk PSU seluas 65-35 persen. Sebesar 35 persen untuk PSU atas nama pemerintah Kota Jambi dan 65 persen untuk lahan yang harus dibangun dan diusulkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila pengembang sudah menyetorkan dana untuk pemecahan sertifikat pembangunan PSU, maka kami akan mengeluarkan perizinannya. Setelah itu juga kami akan mempercepat proses perizinannya dan saya sudah tekankan bahwa proses tidak boleh lebih dari satu hari,” tegasnya.

Perijinan satu hari dimungkinkan jika pemohon atau pengembang melengkapi semua berkas, tidak hanya siteplan saja. Bagi pengembang yang belum memahami tentang aturan perizinan, pihaknya juga menyediakan ruang konsultasi, sehingga pengembang bisa mendapatkan informasi dengan lengkap dan jelas. Tidak hanya itu, bila dalam pelaksanaannya proses perijinan ditemui kecurangan yang dilakukan oknum atau pegawai Pemkot hingga mempersulit pengembang dalam melakukan proses perizinan, maka Syarif meminta kepada pengembang untuk melapor kepadanya.

“Kalau ada oknum pegawai saya yang meminta duit untuk mengurus proses perizinan, maka saya suruh pengembang untuk merekam atau foto oknum tersebut sebagai bukti dan serahkan kepada saya. Saya akan beri hadiah satu juta rupiah ke pengembang dan saya langsung proses pengajuan perizinannya secepatnya,” katanya tegas.

Ketegasan dan ketepatan serta kecepatan dalam proses perizinan, pada

akhirnya telah membuahkan hasil. Tahun 2017 Kota Jambi dinobatkan sebagai tiga kota terbaik di Indonesia dalam penyelenggaraan perizinan perumahan, khususnya perumahan bagi MBR.

Menurut Syarif, dengan ataupun tanpa penghargaan, pihaknya akan terus memperbaiki semua hal terkait proses perizinan. Bahkan, pihaknya juga berencana akan membebaskan IMB atau pembiayaan IMB bagi perumahan-perumahan MBR dengan program nol persen. Tidak hanya itu, pihaknya juga terus mendorong PNS atau ASN untuk bisa memiliki rumah sesuai dengan Program Satu Juta Rumah yang dicanangkan Pemerintah.

“Setiap ada kegiatan-kegiatan atau upacara ataupun kegiatan besar, kami meminta kepada pengembang yang berada di bawah naungan organisasi perumahan untuk membuka booth di halaman kantor kami dan membagikan brosur. Booth-booth tersebut tidak dikenakan biaya karena untuk mendorong PNS/ASN agar bisa membeli rumah.

Sadar akan besaran gaji PNS, Syarif dari awal mendorong berikan TKD (Tunjangan Kinerja Daerah) dengan TPP (Tunjangan Penghasilan Pegawai) yang dianjurkan KPK. Ada kenaikan

50-100 persen dari nilai penghasilan sebelumnya. Diharapkan, TKD bisa digunakan mereka untuk membayar cicilan bulanan rumah dengan uang muka yang sudah dibantu oleh pemerintah melalui subsidi. Untuk itu, Syarif juga mendorong perbankan untuk bisa memberikan KPR kepada PNS/ASN dengan mengumpulkan beberapa bank yang menyanggupi untuk memberikan KPR.

Banyak pengalaman yang dilakukan oleh oknum pengembang “nakal”, yang akhirnya merugikan konsumen. Untuk itu tindakan yang dilakukan Pemkot Jambi yaitu menghimbau agar pengembang tidak menyulitkan dan menyampaikan promosi tentang hal yang tidak benar.

Kepedulian terhadap MBR selain ingin mensejahterakan kehidupan kelompok tersebut, Syarif juga menginginkan program satu juta rumah yang dicanangkan Pemerintah dapat berjalan dengan lancar. Untuk itu, Pemda Jambi tengah menyiapkan land banking, agar ketersediaan rumah bersubsidi atau rumah bagi MBR dapat terus berjalan. Dengan demikian, backlog (ketertinggalan) dalam penyediaan rumah dapat diminimalkan.

■ YOG/IND



■ Walikota Jambi Memberikan Arahan Ketika Sedang Apel Pagi

# Mengembangkan Perumahan MBR di Wilayah Pengembangan Strategis (WPS)

Untuk menanggulangi persoalan pembangunan infrastruktur di Indonesia yang tidak merata, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyiapkan perencanaan Wilayah Pengembangan Strategis (WPS). Melalui konsep WPS diharapkan akan menciptakan integrasi pembangunan infrastruktur di dalam suatu kawasan, salah satunya dengan konektivitas multimoda.

Integrasi pembangunan infrastruktur PUPR secara khusus ditujukan untuk mendukung 17 kawasan industri prioritas dan 10 Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), 10 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN). Dari jumlah tersebut, tiga di antaranya ditetapkan sebagai prioritas, 12 kawasan metropolitan dan 40 kawasan pedesaan prioritas dan 13 provinsi lumbung pangan nasional dan pengembangan kawasan perbatasan Bogor.

Untuk itu, Kementerian PUPR terus berupaya untuk mewujudkan pemerataan pembangunan di Indonesia melalui pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan saat diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengurangi ketimpangan antar wilayah dan kawasan serta ketimpangan taraf hidup masyarakat dari segi penghasilan.

Agar program WPS dapat berjalan dengan baik, maka diperlukan adanya sinkronisasi program dan strategi pelibatan pelaku pembangunan perumahan. Pada 10 Januari 2018 lalu, dilaksanakan rapat Koordinasi Terbatas terkait Keterpaduan Perencanaan, Sinkronisasi Program, dan Strategi Pelibatan Pelaku Pembangunan Perumahan. Rapat ini, diselenggarakan dalam rangka untuk memadukan perencanaan dan mensinkronkan program pembiayaan perumahan untuk MBR dengan program penyediaan perumahan di Wilayah Pengembangan Strategis (WPS). Selain itu untuk merumuskan upaya peningkatan keterlibatan pelaku pembangunan perumahan dalam pengembangan WPS tersebut.

Rapat yang dipimpin Direktur Perencanaan Pembiayaan Perumahan dan dan dihadiri Sekretaris BPIW, Kepala Pusat Perencanaan Infrastruktur PUPR BPIW, Sekretaris Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, Direktur Perencanaan Pembiayaan Perumahan, Direktur Pendayagunaan Sumber Pembiayaan Perumahan, Direktur Bina Sistem Pembiayaan Perumahan, Direktur Evaluasi Pembiayaan Perumahan, Direktur Operasi Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan dan para Pejabat Eselon

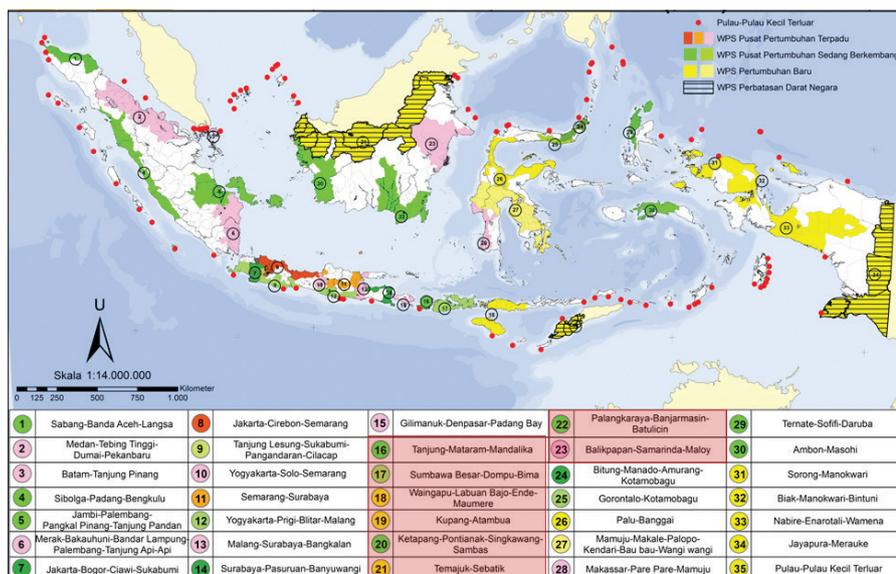
III, IV serta staf di lingkungan Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, BLU-PPDPP dan Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah.

Ada beberapa hal penting yang disampaikan dalam Rapat Koordinasi Terbatas terkait keterpaduan perencanaan, sinkronisasi program, dan strategi pelibatan pelaku pembangunan perumahan, yaitu master plan dan development plan yang merupakan dokumen perencanaan jangka panjang dan menengah bagi pembangunan infrastruktur PUPR yang berisi tentang keterpaduan pembangunan infrastruktur PUPR dengan pengembangan wilayah. Hal tersebut termasuk di antaranya sektor perumahan dan permukiman.

Beberapa tipologi Wilayah Pengembangan Strategis (WPS) yang dikembangkan antara lain KPS Metropolitan, Kota Otonom, Kota Baru, Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Industri, Kawasan Strategi Pariwisata Nasional, Kawasan Perdesaan Prioritas Nasional dan Antar Kawasan.

Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) menerima secara positif, inisiatif dari Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan untuk melibatkan pelaku pembangunan dalam mendukung Wilayah Pengembangan Strategis (WPS), serta usulan penyajian informasi pembiayaan perumahan ke dalam peta WPS. Namun untuk mewujudkan hal tersebut tantangan kedepan yang akan dihadapi, adalah dengan mendorong keterlibatan para pelaku pembangunan perumahan MBR dalam pengembangan WPS. Oleh karena itu, diperlukan suatu wadah atau forum sosialisasi atau komunikasi yang secara intensif membahas lokasi khusus penyediaan perumahan untuk MBR di WPS serta bantuan pembiayaan perumahannya.

Selain itu, perlu adanya tindak lanjut dalam penyiapan informasi/substansi program pembiayaan perumahan untuk MBR ke dalam peta WPS, kemudian akan dipaparkan dalam forum pra kongreg dan kongreg Kementerian PUPR. ■



■ Peta Sebaran 35 Wilayah Pengembangan Strategis.

# Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)



Foto: Dok. Kompu Pembiayaan Perumahan PUPR

■ Penerima KPR FLPP Puri Harmoni 10, Bogor.

**CARA MUDAH MBR MEMILIKI RUMAH**  
**Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan meluncurkan skema baru pembiayaan perumahan, yakni Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). Pembiayaan perumahan ini didukung oleh 5 bank pelaksana, yakni Bank BTN, Bank BRI, Bank Artha Graha, Bank BJB dan BPD Jateng.**

**D**irjen Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR), Dr. Ir. Lana Winayanti, MCP, menegaskan BP2BT diberikan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang punya tabungan untuk memenuhi sebagian uang muka atau sebagian dana untuk pembangunan rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana. Pengembangan Skema BP2BT dilakukan melalui Program NAHP (National Affordable Housing Program – Program Perumahan Terjangkau) Bank Dunia. Program ini ditargetkan pada masyarakat berpenghasilan rendah terutama dengan penghasilan tidak tetap atau bekerja di sektor informal.

Masyarakat cukup menunjukkan kemampuan menabung selama 6 bulan, sehingga dapat memiliki tabungan sebesar 5 persen dari harga rumah, kemudian pemerintah akan memberikan subsidi uang muka sebesar 25 persen, sisa kredit sebesar 70 persen diangsur dengan suku bunga pasar selama maksimal 10 tahun. “Masyarakat MBR informal umumnya sulit mendapat KPR karena tidak punya penghasilan tetap, padahal kalau pendapatan suami istri digabung maka mereka bisa memenuhi persyaratan KPR” ujar Lana Winayanti.

Skema baru tersebut didasari bahwa hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan hak setiap warga negara. UUD 1945 Pasal 28 huruf H

mengamanatkan bahwa negara menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan layak. Hal tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat merupakan tanggung jawab bersama, baik Pemerintah, pemerintah daerah, pengembang, maupun masyarakat sendiri.

Sebelumnya, menurut Lana, Ditjen Pembiayaan Perumahan telah berupaya memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dengan skema-skema bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR, seperti Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR Sejahtera FLPP) yang penyalurannya melalui Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Selain KPR FLPP juga terdapat KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan uang Muka (SBUM). Namun masa tenor KPR Bersubsidi cukup lama (maksimal 20 Tahun) sulit dipenuhi MBR yang berpenghasilan tidak tetap atau bekerja di sektor informal.

Pelaksanaan program BP2BT diatur dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2017 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan dan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 857/KPTS/M/2017 tentang Zona Wilayah, Besaran Batasan Penghasilan, Batasan Saldo Terendah Tabungan Pemohon, Batasan Harga Rumah Tapak dan Sarusun atau Biaya Pembangunan Rumah Swadaya, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah, Batasan Dana BP2BT dan Indeks dalam Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.

Untuk itu menurut Lana, terkait dengan masalah perumahan dan permukiman, disadari diperlukannya koordinasi dan kerjasama antara pemerintah, pemerintah daerah, industri perumahan, industri pembiayaan perumahan, akademisi, pemerhati perumahan dan masyarakat harus terjalin dengan baik dalam suatu sistem yang berkelanjutan.

Hal ini perlu dilakukan agar penanganan pemenuhan rumah bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dapat terarah dan dapat dicapai sesuai dengan yang direncanakan harapan. ■ **TIM GRHA**

# Revisi Kepmen Kimpraswil No 403 KPTS/M/2002

Pesatnya penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), harus diiringi dengan peningkatan kualitas rumah bersubsidi. Hal tersebut, sebagai daya tarik agar konsumen berminat membeli rumah subsidi, serta memberikan rasa nyaman dan aman. Akan tetapi, nyatanya upaya itu tidak sepenuhnya dilakukan oleh pengembang. Tidak sedikit pengembang yang membangun rumah bersubsidi kurang memperhatikan kualitas rumah.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono pun, membenarkan hal itu. Dalam pameran properti beberapa waktu lalu, Menteri Basuki mengatakan banyak aduan atau laporan yang diterima terkait kualitas rumah subsidi yang masih rendah dan bahkan tidak layak huni. Berdasarkan keprihatinan itulah, Kepmen Kimpraswil No 403 Tahun 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat direvisi.

Direktur Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan, Arvi Argyantoro kepada Tim Majalah GRHA mengungkapkan bahwa Kepmen Kimpraswil Nomor 403 Tahun 2002 saat ini masih dalam tahap revisi. Dikatakannya, revisi Kepmen tersebut awalnya dilaksanakan oleh Ditjen Penyediaan Perumahan dan Pusat Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (Puskim, Balitbang) Namun, dalam perjalanannya Ditjen Pembiayaan Perumahan dilibatkan, karena, Ditjen Pembiayaan Perumahan berkepentingan dalam menjaga kualitas bangunan terkait dengan penyaluran KPR.

Sudah dilakukan beberapa kali pembahasan dengan tiga unit organisasi yaitu, Balitbang, Ditjen Penyediaan Perumahan dan Ditjen Pembiayaan Perumahan. Dan telah dilakukan uji publik di hotel Savoy Bidakara. Begitu pula dengan revisi Permen PUPR Nomor 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," ujar Arvi.

Dijelaskan Arvi, hal yang paling krusial dari Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002 yaitu belum memuat tentang peraturan teknis bangunan rumah sederhana, sistem struktur pemilihan material yang ada dan teknologi baru yang berkembang, sehingga hal ini direncanakan harus dimuat dalam revisi kepmen tersebut. dan pada revisi kepmen nanti juga akan dicantumkan jenis-jenis bangunan, penggunaan



**Hal yang paling krusial dari Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002 yaitu belum memuat tentang peraturan teknis bangunan rumah sederhana, sistem struktur pemilihan material yang ada dan teknologi baru yang berkembang, sehingga harus dimuat dalam revisi kepmen tersebut.**

**Arvi Argyantoro**  
Direktur Evaluasi Bantuan  
Pembiayaan Perumahan

material kombinasi, serta bahan bangunan alternatif lainnya.

Dicontohkannya, untuk struktur bisa juga menggunakan kayu, rumah sistem dengan panel, serta sistem modular. Untuk struktur di Kalimantan dengan kondisi yang masih banyak kayu, maka penggunaan kayu tidak masalah. Hal tersebut, juga untuk menjaga kearifan lokal.

Sebagai langkah awal penerapan revisi kepmen itu, kata Arvi, pihaknya akan membuat *pilot project* di daerah Jawa Barat. Ditambahkannya bahwa Pemerintah, memiliki anggaran untuk evaluasi dan pemantauan serta rencana lokasi yang akan dikunjungi.

"Kami juga sedang bicara dengan para pengembang untuk melakukan target marketing. Kami sudah mendapatkan beberapa pengembang dan lokasi yang juga sudah disiapkan oleh pengembang. Misalnya di Jawa Barat. Di sana, perumahannya belum ada, tetapi mereka sudah memiliki lahan atau kawasan. Untuk desain akan bekerjasama dengan Puskim. Sedangkan dukungan dari Ditjen Pembiayaan Perumahan adalah sebagai bagian yang memberikan subsidi KPR," jelas Arvi.

Sementara itu dalam kesempatan terpisah, Kepala Puslitbang Puskim Arief Sabarudin mengatakan bahwa progres revisi Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002 pada prinsipnya secara teknis sudah selesai. Saat ini tinggal melakukan konsensus akhir dengan para *stakeholder* melalui uji publik

kedua dan diharapkan setelah dilakukan konsensus, tidak lama lagi semuanya sudah selesai.

Dalam Kepmen Kimpraswil No 403/KPTS/M/2002, tata lingkungannya masih merujuk pada Kepmen PU No 20/KPTS/M/86. Sehingga pada revisi akan ditambahkan satu kategori peningkatan kualitas rumah, bukan hanya memperhatikan peningkatan fisik, tetapi kualitas rumahnya itu sendiri, dalam arti kata rumah sejahtera.

"Dalam revisi Kepmen tersebut Kita akan menambahkan beberapa kategori mengenai jenis rumah antara lain, rumah inti, rumah tumbuh, rumah sehat, rumah sejahtera yang saat ini belum ada pengaturannya. Selain itu revisi Kepmen ini dilakukan dikarenakan dalam beberapa dekade belakangan ini spesifikasi dan kualitas rumah semakin menurun. Karena itu, Pemerintah mencoba mengakomodasi perkembangan teknologi bahan bangunan. Karena, salah satu faktor yang dapat menurunkan harga rumah adalah inovasi dari bahan bangunan tersebut. Sehingga, perkembangan teknologi bahan bangunan menjadi aspek pertimbangan utama revisinya 403 ini, jadi kita lebih dapat mengakomodasi bahan bangunan dengan yang lebih luas, jelas arief.

Agar aturan atau kaidah pada revisi Kepmen itu berjalan sebagaimana seharusnya, maka Puslitbang akan memberikan *Home Doctor* atau Klinik. Nantinya, klinik tersebut akan melayani pemberian informasi dan penjelasan bagi masyarakat yang masih belum paham. Bagi masyarakat yang ingin ke Klinik yang dimaksud bisa langsung datang ke Kantor Puslitbang perumahan dan permukiman, di Bandung," jelas Arief.

Arief juga menjelaskan beberapa teknologi terbaru untuk rumah bersubsidi, yaitu teknologi Ruspim, *Bricon* dan *Housetens House*. *Housetens house* merupakan teknologi yang baru dan masih dalam proses.

"Saya baru dapat informasi dan dikirim foto-fotonya bahwa ada salah satu pengembang yang memanfaatkan produk-produk Puskim. Salah satunya di Banjarmasin dengan harga jual rumah bersubsidi sekitar Rp136 juta. Pengembang itu mengatakan bahwa pembangunan rumah dengan teknologi produk Puskim hasilnya lebih cepat. Proses pembangunan 1 (satu) rumah bisa diselesaikan dalam satu hari," kata Arief mengakhiri perbincangannya dengan TIM GRHA ■ (CHA/DWI/IND)



■ Paviliun Indonesia dalam World Urban Forum IX (WUF) di Malaysia.

## Kementerian PUPR ikuti *World Urban Forum IX* di Malaysia

**W**orld Urban Forum (WUF) adalah konferensi internasional yang dilaksanakan oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) untuk membahas isu-isu perkotaan di dunia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) ikut berpartisipasi dalam WUF 9 yang berlangsung di Kuala Lumpur, Malaysia pada tanggal 7-13 Februari 2018. Konferensi internasional tersebut telah diakui oleh resolusi Majelis Umum 70/210 sebagai yang memiliki fokus tematis pada pelaksanaan New Urban Agenda yang diadopsi pada Konferensi PBB tentang Perumahan dan Pembangunan Perkotaan yang Berkelanjutan (Habitat III)

Diselenggarakan sejak tahun 2001, WUF bertujuan untuk meningkatkan kesadaran akan urbanisasi berkelanjutan di antara para pemangku kepentingan dan konstituensi, termasuk masyarakat umum, mengembangkan pengetahuan kolektif pembangunan perkotaan yang berkelanjutan melalui debat terbuka, berbagi pelajaran dan pertukaran praktik dan kebijakan terbaik; dan meningkatkan koordinasi dan kerjasama antara

berbagai pemangku kepentingan untuk kemajuan dan pelaksanaan urbanisasi berkelanjutan.

Konferensi WUF 9 dimulai dengan kegiatan *Children and Youth Assembly*, bersama dengan *Women Assembly* dan *Business Assembly* pada Rabu 7 Februari 2018 di Kuala Lumpur Convention Centre. Kegiatan diawali dengan Join Opening Session yang dibuka oleh *Malaysian Minister of Urban Wellbeing, Housing, and Local Government*, Tan Sri Noh Omar dan *Executive Director of UN Habitat*, Datok Maimunah Mohd Syarif. WUF 9 menggarisbawahi perkembangan kawasan perkotaan yang pesat. Hal ini menjadi tantangan mengingat isu-isu perkotaan yang secara langsung muncul akibat perkembangan tersebut. *New Urban Agenda* (NUA) atau agenda baru perkotaan merupakan komitmen negara-negara dan kerangka kerja yang menyusun bagaimana perkotaan harus direncanakan dan dikelola agar mampu mendukung urbanisasi yang berkelanjutan

Indonesia menjadi salah satu negara yang berkontribusi aktif pada forum ini dengan berpartisipasi dalam kegia-

tan-kegiatan antara lain *side events*, urban library, dan talkshow dengan menghadirkan Deputi Bidang Pengembangan Regional Bappenas, Walikota Surabaya dan Dirjen Bina Administrasi Kewilayahan Kementerian Dalam Negeri.

Direktur Perencanaan Pembiayaan Perumahan, Kementerian PUPR, Eko D. Heripoerwanto menjadi koordinator acara Talkshow di Paviliun Indonesia. Mewakili Ditjen Pembiayaan Perumahan, Kasubdit Kemitraan Reni Ahiantina dan Kasi Kemitraan Luar Negeri Kingkin Fitoriani menjadi pembicara dalam talkshow dengan tema paparan *Housing Finance Policy* in Indonesia.

WUF 9 diharapkan dapat menjadi wadah untuk meningkatkan kesadaran pemangku kepentingan dan masyarakat umum terhadap urbanisasi yang berkelanjutan, meningkatkan dan berbagi pengetahuan, *best practice* dalam pengelolaan kota dan urbanisasi, meningkatkan kerjasama dan koordinasi antar pemangku kepentingan, serta sebagai wadah mobilisasi dan advokasi global dalam mencapai visi pembangunan perkotaan yang berkelanjutan. ■

# Testimoni Penerima Manfaat KPR Bersubsidi



*“ Saya dan keluarga bersyukur bisa memiliki rumah sendiri melalui program KPR Bersubsidi”*

TB Yudi Ruhyadi, 32 tahun  
Pegawai Swasta  
Penghasilan 3,5 jt/bln

*“Akhirnya keinginan saya memiliki rumah sendiri bukan hanya mimpi”*

Rudi, 35 tahun  
Penjual Sate  
Penghasilan 2,1 jt/bln



*“Terimakasih kepada Kementerian PUPR, sekarang saya sudah memiliki rumah layak”*

Sugeng, 56 tahun  
Pedagang Kelontong  
Penghasilan 2 jt/bln





Foto: Istimewa

■ Rumah Adat Pulau Sumba, Nusa Tenggara Timur.

## Pesona Magic Pulau Sumba, Kokoh Bersama Adat Budaya Nenek Moyang

Pulau Sumba merupakan salah satu dari beberapa pulau besar yang ada di Nusa Tenggara Timur, yang memiliki empat kabupaten yaitu, Sumba Timur, Sumba Barat, Sumba Tengah dan Sumba Barat Daya. Dua kabupaten yang disebutkan terakhir merupakan dua kabupaten yang baru dimekarkan dari Kabupaten Sumba Barat. Hebatnya,

pemekaran kabupaten tersebut, tidak merubah sistem kebudayaan Sumba yang telah turun-temurun dan merupakan satu sistem kebudayaan yang tidak terpisahkan. Perubahan struktur pemerintahan yang terjadi di Sumba tidak dapat mengubah struktur kehidupan sosial yang kolektif, atau yang telah ada sebelumnya.

Pulau Sumba di NTT merupakan salah satu wilayah di Indonesia di mana masyarakatnya masih memegang kuat adat istiadat. Kepercayaan masyarakat kepada roh nenek moyang yang masih berada dalam benda-benda di sekitar kehidupan mereka disebut marapu

Masyarakat Sumba cukup mampu mempertahankan kebudayaan aslinya di tengah-tengah arus pengaruh asing yang telah singgah di kepulauan Provinsi Nusa Tenggara Timur itu. Seperti misalnya kepercayaan khas daerah marapu, setengah leluhur, setengah dewa, masih amat hidup di tengah-tengah masyarakat Sumba. Marapu menjadi falsafah dasar bagi berbagai ungkapan budaya Sumba mulai dari upacara-upacara adat, rumah-rumah ibadat (umaratu) rumah-rumah adat dan tata cara rancang bangunnya, ragam-ragam hias ukiran-ukiran dan tekstil sampai dengan pembuatan perangkat busana seperti kain-kain hingga dan lau ter serta perlengkapan perhiasan dan senjata. Sementara pemukiman masyarakat Sumba disebut paraingu atau Kampung.



Foto: Istimewa

■ Rumah Berpuncak merupakan Rumah Adat di Sumba.

Setiap paraingu mempunyai seorang kepala paraingu atau kepala kampung (raja) yang bertugas sebagai pemimpin dan yang mengkoordinir segala kegiatan di dalam paraingu tersebut. Paraingu didirikan di atas bukit dan dikelilingi oleh pagar batu yang tinggi dan tanaman berduri. Hal ini, dimaksudkan agar dapat melindungi diri dari serangan musuh (perang antar-paraingu).

Pada umumnya paraingu terdiri dari beberapa rumah, yang mempunyai sebuah Uma Bokulu atau Uma Bakul (rumah besar). Di dalam paraingu inilah, orang Sumba menetap dan melakukan kegiatan sosial, ekonomi, politik, keagamaan dan kebudayaan. Sedangkan Uma Bakul merupakan tempat persekutuan, tempat pertemuan, dan tempat mengadakan ritual-ritual keagamaan.

Rumah adat Sumba dikenal dengan nama uma mbatangu, "rumah berpuncak" yang mengacu pada rumah adat vernakular Suku Sumba dari Pulau Sumba, Nusa Tenggara Timur, Indonesia. Rumah adat Sumba juga memiliki puncak yang tinggi pada atap dan memiliki hubungan kuat dengan roh-roh atau marapu. Walau dihuni oleh beberapa kelompok budaya dan bahasa, namun semua memiliki arsitektur adat yang sama. Animisme sangat kuat dalam masyarakat Sumba. Adat agama difokuskan pada marapu. Marapu mencakup roh-roh orang meninggal, dari tempat-tempat suci, benda-benda pusaka dan instrumen yang digunakan untuk berkomunikasi dengan dunia roh.

Konsep ini, mempengaruhi arsitektur ruang dalam rumah adat Sumba. Terdapat dua rumah utama bagi orang Sumba. Rumah yang paling khas adalah uma mbatangu ("rumah berpuncak") dari Sumba Timur yang memiliki puncak tinggi di bagian tengah. Atapnya terbuat dari jerami, alang-alang dan agak mirip dengan puncak tengah pada rumah adat Jawa joglo.

Rumah dengan puncak paling besar dikenal sebagai Uma Bungguru. Rumah ini, merupakan rumah utama klan dan menjadi tempat penting untuk ritual yang berkaitan dengan persatuan dan kesatuan klan, misalnya upacara pernikahan, pemakaman, dan sebagainya. Rumah besar juga merupakan rumah tinggal permanen bagi orang tertua di desa.



■ Kuda Sandelwood yang digunakan pada ajang pasola.



■ Rumah Uma Kamadungu.

Jenis lainnya yaitu rumah Uma Kamadungu ("rumah botak") yang tidak memiliki puncak tengah. Sedangkan untuk rumah adat Sumba biasa, memiliki tata letak berbentuk persegi. Empat tiang utama penopang atap puncak dari rumah ini, memiliki simbolisme mistis. Sebuah rumah adat Sumba dapat menampung satu hingga beberapa keluarga. Dua pintu masuk diposisikan di kiri dan kanan rumah. Tidak ada jendela di rumah adat Sumba, ventilasi udara melalui lubang kecil di dinding, yang terbuat dari anyaman dahan sawit atau selubung pinang. Tanduk kerbau sering digunakan sebagai penghias dinding sebagai pengingat pengorbanan masa lalu. Rumah-rumah itu, berdiri mengelilingi kuburan batu peninggalan zaman Megalitikum.

Rumah adat Sumba penuh dengan nilai-nilai filosofis. Setiap rumah adat, dibagi menjadi tiga bagian yaitu menara rumah, bangunan utama, dan bagian bawah rumah. Menara rumah menjadi simbol bagi para roh yang memiliki kedudukan tinggi. Kemudian, bagian bangunan utama menjadi simbol tempat pemujaan sekaligus tempat hunian. Dalam area tengah inilah aktivitas keseharian dilakukan. Dapur atau perapian berada bagian tengah rumah di antara empat pilar utama. Pada bagian bawah rumah, dijadikan tempat hewan peliharaan dan roh jahat. Sedangkan bagian depan rumah digantung tulang babi atau tanduk kerbau untuk menunjukkan bahwa si pemilik rumah telah memotong hewan ternak sebagai penanda kedudukan status sosial di masyarakat.

Di Sumba Timur, strata sosial antara kaum bangsawan (maramba), pemuka agama (kabisu) dan rakyat jelata (ata) masih berlaku, walaupun tidak setajam di masa lalu dan jelas juga tidak pula tampak lagi secara nyata pada tata rias dan busananya. Dewasa ini, perbedaan pada busana lebih ditunjukkan oleh tingkat kepentingan peristiwa, seperti pada pesta-pesta adat, upacara-upacara perkawinan dan kematian dimana komponen-komponen busana yang dipakai adalah buatan baru. Sedangkan busana lama atau usang, biasanya dipakai di rumah atau untuk bekerja sehari-hari. Bagian terpenting dari perangkat pakaian adat Sumba, terletak pada penutup badan berupa lembar-lembar besar kain hingga untuk pria dan lau untuk wanita. Dari kain-kain hingga dan lau ter yang terbuat dalam teknik tenun ikat dan pahikung serta aplikasi muti dan hada itulah terungkap berbagai perlambangan dalam konteks sosial dan ekonomi.

■ **IND/BERBAGAI SUMBER**

## Ekspose Pelatihan dan Kunjungan Luar Negeri Di Lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan

Para pegawai yang menjadi peserta pelatihan dan kunjungan luar negeri di lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan melakukan Expose Pelatihan dan Kunjungan Luar Negeri Rabu (3/1/2018). Para peserta sebelumnya melakukan kunjungan ke Wharton USA, Korea Selatan, Jepang dan Malaysia. Acara ekspose tersebut dihadiri oleh Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti dan pejabat di lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan.

Dalam sambutan dan arahnya, Lana mengatakan bahwa tim yang melakukan kunjungan ke luar negeri perlu melakukan berbagi pengetahuan (*knowledge sharing*) yang diperoleh kepada rekan kerja di Lingkungan Ditjen Pembiayaan Perumahan.

"Saya berharap semua peserta yang hadir dapat mengikuti acara ini dan menyimak dengan baik. Banyak sekali manfaat dari berbagi pengetahuan, baik untuk diri pribadi maupun organisasi karena dapat meningkatkan kemampuan dalam pengambilan keputusan, membangun pembelajaran organisasi, serta mendorong perubahan dan inovasi", ujar Lana.

Diharapkan pengetahuan yang diperoleh dari pelatihan dan kunjungan luar negeri dapat membantu mempertahankan sistem pembiayaan perumahan yang tengah dibangun.

"Kita masih harus bekerja lebih keras mewujudkan sistem pembiayaan perumahan dan melengkapi Road Map Pembiayaan Perumahan untuk menjadi acuan pemangku kepentingan pembiayaan perumahan. Hal ini juga sejalan dengan RPJPN 2005-2025 yang mengamankan terwujudnya sistem pembiayaan perumahan yang efisien, akuntabel dan berkelanjutan, serta mendukung pencapaian kota tanpa kumuh", ungkap Lana. Adapun peserta pelatihan yaitu :

1. R. Haryo Bektu Martoyudo, ST, M.Sc, kepala subdit. Strategi pembiayaan dan analisa pasar Perumahan mengikuti Policy And Systems In Construction Industry : Human Resources Development In Construction Industry yang diselenggarakan di Tokyo, 11-22 September 2017.
2. Ratna Indriani, SE, MM, Kasie Pembiayaan Rumah Tapak mengikuti

pelatihan mengenai International Housing Finance Program di Wharton School – University Of Pennsylvania yang diselenggarakan pada bulan Juni tahun 2016

3. Ika Agus pawiyarti, ST kepala seksi keterpaduan perencanaan mengikuti pelatihan Asean Special Training Program – Sustainable Land And Housing Development Policy yang diselenggarakan tanggal 20 Oktober – 9 November 2017 di Soengnam & Seoul, Korea
4. Rina Nur Utami, ST kepala seksi analisa pasar Perumahan melakukan Studi Banding Perumahan Indonesia-Malaysia Hud Institute Dan Mitra yang diselenggarakan tanggal 17 – 21 September 2017

Pesan terakhir kepada seluruh peserta, agar dapat menulis pengalaman mengikuti pelatihan dan kunjungan ke luar negeri, serta memberikan masukan bagaimana mengaplikasikan pengetahuan yang diperoleh untuk mendukung program dan kebijakan perumahan kedepan yang lebih baik. ■



■ R. Haryo Bektu Martoyudo, ST, M.Sc, Kepala Subdit Strategi Pembiayaan dan Analisa Pasar Perumahan

# Skim Baru Pembiayaan Perumahan Dalam Mewujudkan Program Sejuta Rumah

**K**ementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan terus mendorong masyarakat untuk memiliki rumah. Hal tersebut merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan Program Satu Juta Rumah yang dicanangkan Presiden RI Joko Widodo pada April 2015 lalu. Program tersebut mendapat perhatian yang sangat besar dari pihak swasta untuk membangun perumahan bagi MBR.

Dalam sebuah sesi wawancara dengan Majalah *Marketeers*, Jumat (6/3), Lana Winayanti mengatakan Pemerintah membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk dapat memiliki rumah dengan memberikan subsidi untuk menurunkan suku bunga. Suku bunga subsidi yang ditetapkan sebesar 5% dengan panjang tenor selama 20 tahun. Besaran suku bunga tersebut lebih rendah dibandingkan suku bunga dari bank komersial yang mencapai sekitar 11-12% dengan tenor 8 – 10 tahun.

“Saya liat itu sebagai potensi yang luar biasa dan bank-bank yang ikut serta menyalurkan KPR subsidi ini jumlahnya makin bertambah. Kalau dulu didominasi BTN, namun sejak kita mencanangkan program KPR Subsidi setiap tahun semakin bertambah jumlah bank yang berminat,” ujar Lana.

Selain subsidi tersebut, Pemerintah juga mengupayakan rumah subsidi bagi MBR bebas PPN. Sehingga nantinya, harga rumah subsidi ditentukan dengan peraturan pemerintah, bebas PPN, serta ada penurunan biaya-biaya seperti BPHTB.

Dalam wawancara tersebut, Lana menyebutkan beberapa skema baru yaitu Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tapera (Tabungan Perumahan Rakyat). Tapera saat ini masih dalam proses dan saat ini masih menyusun langkah-langkah untuk menuju pengoperasian Badan Pengelola Tapera (BP Tapera).



■ Dirjen Pembiayaan Perumahan Sedang Menerima Wawancara dari *Marketeers*.

Untuk lebih menjangkau kepemilikan rumah ke masyarakat yang bekerja di sektor informal, Pemerintah mengeluarkan BP2BT. Dengan skim tersebut, masyarakat cukup menabung sebesar 5% dari harga rumah, kemudian Pemerintah memberikan subsidi uang muka sebesar 25% dari harga rumah sehingga masyarakat tinggal membayar 70% dari harga rumah tersebut.

“Masyarakat yang bekerja di sektor informal memiliki banyak kendala seperti dia tidak mendapat struk gaji, penghasilannya tidak tetap, sehingga tidak ada jaminan. Untuk itu kami upayakan dengan bentuk skema baru yaitu BP2BT,” tutur Lana.

Sementara itu, Tapera merupakan salah satu program nasional yang diperuntukan seluruh pekerja baik formal maupun informal yang secara sukarela bisa menjadi peserta Program Tapera. Syarat-syarat menjadi peserta Tapera adalah berpenghasilan minimal harus upah minimal di daerah tersebut. Besaran iuran yaitu 2,5% dari penghasilan pribadi ditambah 0,5% kontribusi dari pemberi tugas pekerjaannya. Tetapi jika dia adalah pe-

kerja mandiri maka dipotong langsung 3% per bulan.

Adapun manfaat menjadi peserta Tapera antara lain dapat memanfaatkan KPR dengan suku bunga rendah. Tapera juga bisa menjadi investasi. Di akhir masa tabungan misalkan karena pensiun, jika peserta Tapera tidak pernah dimanfaatkan, maka ia dapat mengambil tabungan ditambah dengan hasil pemupukannya.

Sebagai upaya menata, mengoordinasikan dan meningkatkan peran asosiasi dan pengembang dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah mengembangkan registrasi pengembang secara online. Sehingga, setiap asosiasi pengembang harus menyampaikan kelengkapan data mengenai perumahan yang dibangun oleh pengembang.

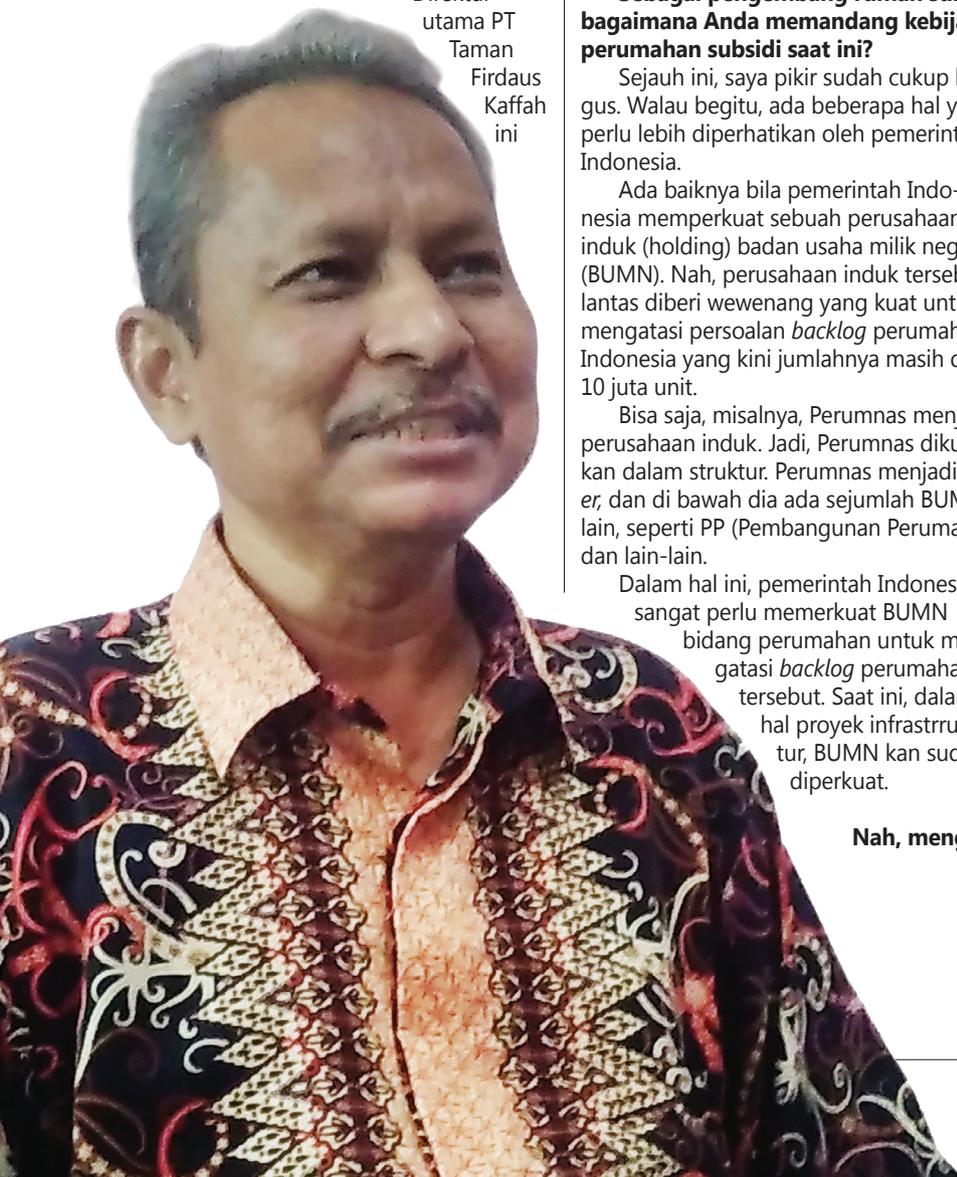
“Registrasi pengembang dilakukan untuk menghindari pengembang yang nakal yang seringkali tidak memperhatikan kualitas rumah yang dibangun. Dengan registrasi tersebut memudahkan kami memantau serta memberi kepastian kepada bank terhadap kualitas rumah dan kualitas pengembangnya,” tutupnya. ■

# M. Echsanullah Khan

## Program Perumahan Murah Sudah Bagus dan Perlu Perbaiki Lanjutan

**K**alangan pengembang perumahan subsidi, pasti cukup mengenal nama ini M. Echsanullah Khan. Pria berdarah campuran Aceh-India ini, sekian lama dikenal sebagai pengurus inti sejumlah asosiasi perumahan. Misalnya, Echsanullah dulu dikenal sebagai ketua bidang advokasi dan perizinan di Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (Apersi). Di Apernas (Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana Sehat Nasional), ia pernah menjabat sebagai wakil ketua umum II.

Direktur  
utama PT  
Taman  
Firdaus  
Kaffah  
ini



sudah mengembangkan lebih dari 10 proyek perumahan yang tersebar di Jakarta dan sekitarnya. Sering menyosialisasikan pemikiran dan visinya lewat buku, Echsanullah juga aktif sebagai pembicara di banyak seminar ataupun workshop properti.

Mencari tahu pendapatnya tentang kebijakan rumah murah di Indonesia, suatu siang di Jakarta, wartawan Majalah Grha mewawancarai dia secara khusus. Inilah sebagian dari isi wawancara tersebut.

**Sebagai pengembang rumah subsidi, bagaimana Anda memandang kebijakan perumahan subsidi saat ini?**

Sejauh ini, saya pikir sudah cukup bagus. Walau begitu, ada beberapa hal yang perlu lebih diperhatikan oleh pemerintah Indonesia.

Ada baiknya bila pemerintah Indonesia memperkuat sebuah perusahaan induk (holding) badan usaha milik negara (BUMN). Nah, perusahaan induk tersebut lantas diberi wewenang yang kuat untuk mengatasi persoalan *backlog* perumahan di Indonesia yang kini jumlahnya masih di atas 10 juta unit.

Bisa saja, misalnya, Perumnas menjadi perusahaan induk. Jadi, Perumnas dikuatkan dalam struktur. Perumnas menjadi *leader*, dan di bawah dia ada sejumlah BUMN lain, seperti PP (Pembangunan Perumahan), dan lain-lain.

Dalam hal ini, pemerintah Indonesia sangat perlu memperkuat BUMN bidang perumahan untuk mengatasi *backlog* perumahan tersebut. Saat ini, dalam hal proyek infrastruktur, BUMN kan sudah diperkuat.

**Nah, mengapa**

**pula dalam hal perumahan untuk rakyat, BUMN tidak diberikan peran yang sama kuatnya?**

Tetapi bagaimanapun, dalam hal kebijakan perumahan dan implementasinya, saya pikir pemerintahan Presiden RI Joko Widodo, sudah lebih baik.

**Apa persoalan mendasar yang masih perlu dibenahi dalam hal rumah subsidi?**

Itu sebenarnya masih terkait persoalan klasik dan sudah lama. Yakni, soal pengadaan lahan untuk rumah subsidi. Saat ini, besarnya subsidi yang diberikan untuk pengadaan rumah murah, memang luar biasa. Akan tetapi, yang juga perlu diperhatikan, adalah soal pengadaan lahan tersebut.

Dalam hal ini, otoritas untuk pengadaan land bank rumah murah, harus diperjelas. Lantas, pemda (pemerintah daerah) pun perlu memberikan dukungan lebih nyata dalam hal pengadaan lahan tersebut. Begitu pula pemerintah pusat.

**Seperti apa contohnya?**

Misalnya saja, di dalam APBN atau juga APBD, ada alokasi dana untuk pembelian lahan rumah subsidi.

Industri rumah murah, itu sarat dengan unsur subsidi. Hal ini disebabkan pihak pengembang swasta, sejatinya, susah untuk masuk ke situ. Kunci untuk pengadaan rumah subsidi adalah dengan dibentuknya bank tanah. Kemudian, untuk kontraktor rumah subsidi, seyogianya diberikan ke BUMN yang telah diperkuat untuk itu. Kemudian, harus ada rencana induk (master plan) untuk 15 tahun ke depan. Anda tentu mengetahui bahwa, dulu kala, kawasan Depok itu untuk rumah subsidi, bukan? Tetapi, hal itu sekarang sudah tidak bisa kita temui lagi. Penyebabnya sangat jelas, yakni karena lahan sudah menjadi komoditas.

**Selain mengembangkan rumah subsidi, Anda juga mengembangkan rumah menengah-murah. Apa sebenarnya penyebab hal itu?**

Sebenarnya, itu merupakan strategi agar tetap bisa membangun rumah subsidi. Dengan juga membangun rumah komersial, saya kan bisa menyisihkan margin keuntungan, untuk membangun rumah subsidi.

Sering kali, dalam mengembangkan rumah subsidi, terbentur kepada ketentuan tata ruang. Dalam hal kebijakan pangan, misalnya, kan lantas banyak lahan kosong yang diproteksi. Jadinya, lahan untuk rumah subsidi semakin terbatas.

Di samping itu, dalam hal pengadaan material untuk rumah subsidi, kendala pun muncul. Yakni, harganya semakin naik. Oleh sebab itu, saya membangun rumah menengah-murah, agar ada semacam subsidi silang, dan dapat terus membangun rumah subsidi. Jadi, bagi saya, hal itu merupakan sebuah strategi untuk memperpanjang napas kuda, hahaha.

Kompleks rumah subsidi yang saya kembangkan, antara lain di kawasan Bogor, Jawa Barat.

Kita perlu juga mengetahui bahwa tidak semua rumah subsidi bisa likuid di pasar. Perlu aktivitas promosi untuk lakunya produk. Dan hal ini sudah tentu membutuhkan biaya tambahan. Kadang, pengembang rumah subsidi harus memasarkan produk itu dengan aktivitas promosi layaknya rumah komersial. Kalau hal itu tidak dilakukan, rumah tersebut tidak terjual.

**Bisa diceritakan, bagaimana awalnya Anda menjadi pengembang perumahan? Dan apa falsafah bisnis Anda?**



Foto: Dok. Kompu Pembiayaan Perumahan PUPR

■ Anak-anak Sedang Bermain Sepak Bola di Perumahan KPR Bersubsidi Pesona Kahuripan Cileungsi, Bogor.

Saya menjadi pengembang, didasari sebuah nilai spiritualitas. Bukankah tatkala kita menyediakan rumah subsidi untuk masyarakat, kita sudah sekaligus menolong orang lain? Selain itu, tatkala sebuah proyek perumahan melahirkan efek positif yang berantai, itu sebuah ibadah pula. Tadinya sebelum menjadi pengembang properti, saya seorang pemasar produk.

Sebuah bisnis harus punya nilai spiritual. Dan bisnis, sebenarnya bisa diperkuat oleh sebuah spiritualitas. Dalam berbisnis, kita juga harus jujur. Jangan mencuri lahan milik pihak lain, membohongi konsumen, dan lain-lain sejenis. Dengan cara seperti itu, kita berbisnis sekaligus beribadah.

Proyek perumahan pertama yang saya buat, itu berlokasi di Kabupaten Bogor. Di sana, saya sekaligus membuka jalan baru untuk masyarakat di sana. Bayangkan, tadinya, untuk membawa keranda jenazah, masyarakat harus melalui jalan pematang sawah. Kemudian, dengan infrastruktur jalan yang kami buka, mobil pembawa jenazah bisa masuk.

Saya pun tidak langsung bisnis perumahan. Akan tetapi, memulai dengan bisnis jual kavling lebih dulu. Rasanya berat untuk langsung masuk mengembangkan perumahan karena persoalan modal. Bisnis jual kavling ini saya lakukan mulai tahun 1995.

**Kini, totalnya, sudah berapa proyek yang Anda kembangkan?**

Total, ada sekitar 20 proyek. Itu adalah campuran antara proyek rumah subsidi dengan rumah komersial. Dalam hal ini, rumah komersial itu berbentuk cluster. Harga rumah komersial ini sedikit lebih mahal daripada rumah subsidi.

Contohnya, dulu di kawasan Jatiasih, Bekasi, saya

”

Saya menjadi pengembang, didasari sebuah nilai spiritualitas. Bukankah tatkala kita menyediakan rumah subsidi untuk masyarakat, kita sudah sekaligus menolong orang lain? Selain itu, tatkala sebuah proyek perumahan melahirkan efek positif yang berantai, itu sebuah ibadah pula.

**M. Echsnullah Khan**

Pelaku Pembangunan KPR Bersubsidi

menjual rumah komersial di Rp 65 juta untuk tipe 21. Di saat yang sama, harga rumah subsidi di Rp 55 juta untuk tipe yang sama. Dengan demikian, harganya tidak terpaut jauh.

Contoh lain, di Bogor, saya menjual rumah komersial seharga Rp 135 juta. Harga ini tidak terpaut jauh dengan rumah subsidi di sana. Berdasarkan komposisinya, di proyek yang saya kembangkan, rumah subsidi sekitar 30%, dan yang 70% rumah komersial murah.

Ada juga, memang, pengembang properti yang punya komposisi rumah subsidi sampai 80%, dan rumah komersial 20%. Hal itu bisa dilakukan karena mereka punya cadangan lahan yang luas.

Di beberapa kompleks yang ada rumah subsidi, saya selalu menggunakan nama depan “Taman Firdaus”. Lantas, nama tersebut diikuti dengan nama lokasinya. ■

**TIM GRHA**

Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D.

## Program Satu Juta Rumah Perlu Sinergi dan Keselarasan dari Pusat sampai Daerah



■ Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D. Pengamat Pembiayaan Perumahan saat Berada di Kyoto, Jepang.

**D**irektorat Jenderal Pembiayaan Perumahan terus mendorong masyarakat untuk memiliki rumah dengan berbagai skim kemudahan dalam pembiayaan perumahan. Hal tersebut merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan Program Satu Juta Rumah yang dicanangkan Presiden RI Joko Widodo pada April 2015 lalu. Program tersebut mendapat perhatian yang sangat besar dari berbagai pihak untuk membangun perumahan bagi MBR.

Bagaimana pandangan Pengamat Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D. terkait upaya pemerintah dalam mendukung program satu juta rumah khususnya di bidang pembiayaan perumahan berikut hasil wawancaranya dengan tim Majalah Grha.

**Pemerintah Pemerintah saat ini tengah melakukan berbagai upaya untuk mewujudkan program satu juta rumah. Berbagai skim kemudahan dalam pembiayaan perumahan untuk kepemilikan**

**rumah telah diluncurkan, Bagaimana Anda melihat upaya pemerintah ini?**

Dalam pengertian sederhana, pencapaian program satu juta rumah tentu diukur dari jumlah rumah yang berhasil diadakan, khususnya melalui berbagai skim pembiayaan perumahan yang digagas oleh pemerintah. Jika mengacu pada angka statistik yang disampaikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, maka target itu belum tercapai, baru sekitar 75% selama tiga tahun sampai akhir tahun 2017. Ada pernyataan bahwa pada pada tahun 2017 telah berhasil dibangun lebih dari 900.000 rumah, tetapi ternyata sebagian (30%) bukan bagi MBR, berarti kurang pas jika dihitung sebagai pencapaian program sejuta rumah. Mengapa harus dikaitkan dengan MBR? Kita harus ingat latar belakang adanya program sejuta rumah ini, yaitu adanya backlog perumahan, berarti ada masyarakat yang belum memiliki rumah, dan/atau telah memiliki/menghuni rumah namun belum memenuhi

kualitas yang layak. Mereka ini MBR yang menjadi sasaran program. Padahal selain backlog kita belum menghitung tambahan kebutuhan rumah akibat pertumbuhan penduduk.

Terlepas dari pencapaian itu, menurut saya pemerintah telah berupaya sungguh-sungguh melalui berbagai cara pembiayaan, termasuk terakhir ini menyusun roadmap sistem pembiayaan perumahan 2018-2025, dan mencanangkan BP2BT yang menyasar MBR pemilik tabungan tapi tidak memiliki penghasilan tetap. Walaupun berbagai langkah telah dijalankan, saya menilai bahwa upaya ini belum optimal. Saya mencoba menduga apa penyebabnya.

**Yang pertama**, upaya ini terkesan hanya program pada satu kementerian (plus kementerian keuangan), bahkan pada level direktorat jenderal saja. Padahal sesuai undang-undang, perumahan dan permukiman menyangkut kebutuhan dasar manusia yang pembiayaannya memerlukan sinergi kebijakan lintas sektoral, dan keselarasan program dari pusat sampai daerah.

**Yang kedua**, program prioritas saat ini terlalu fokus pada pemberian bantuan (likuiditas, pengurangan uang muka, subsidi suku bunga) yang langsung menyasar pemenuhan jumlah unit rumah yang dibangun. Program-program ini sangat tergantung pada APBN. Akan lebih baik jika dilengkapi dengan pencapaian tujuan pokok membangun sistem pembiayaan perumahan, yakni peningkatan jumlah dana murah perumahan, penurunan bunga KPR, atau semakin mudah akses ke pembiayaan rumah dst. bagi seluruh MBR, bukan hanya bagi penerima program. Ukuran ini adalah wujud efisiensi sistem pembiayaan perumahan yang akan berdampak positif bagi perekonomian nasional.

**Yang ketiga**, perangkat-perangkat yang ada belum sepenuhnya diselenggarakan guna mencapai tujuan pembangunan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman. Aliran dana dari pasar sekunder ke primer masih terbatas; padahal ini seharusnya menjadi pilar utama bagi pembentukan dana murah pembiayaan perumahan. Perangkat kebijakan yang kurang efektif harus diselenggarakan (kalau perlu dirombak) agar dapat bermanfaat. Dengan adanya

roadmap, yang semoga dapat diangkat menjadi kebijakan di level nasional, saya berharap kendala-kendala yang masih ada dapat segera diatasi.

### **Bagaimana kemampuan masyarakat Indonesia sendiri untuk memiliki rumah, khususnya MBR? Seberapa besar efektif-fannya?**

Biasanya kendala bagi MBR untuk memiliki rumah terkait sekurangnya dengan dua aspek, yakni masih kurangnya sumber dana murah untuk membiayai perumahan (affordability), dan/atau keterbatasan akses terhadap sumber pembiayaan (accessibility). Dengan berbagai program pemerintah telah mencoba menyelesaikan kedua kendala ini sekaligus, yakni dengan memberi bantuan likuiditas (dana murah untuk dicampur dengan dana perbankan), atau membantu pengadaan uang muka dan sebagainya. Cara seperti ini tentu efektif bagi mereka yang memperoleh program.

Namun apakah berbagai fasilitas yang diberikan oleh pemerintah telah meningkatkan penyediaan dana murah jangka panjang untuk pembiayaan perumahan yang dapat dimanfaatkan oleh (seluruh MBR), dan meningkatkan akses MBR terhadap sumber pembiayaan perumahan? Masih perlu kajian yang lebih mendalam. Di berbagai negara yang sistem pembiayaan perumahannya telah mapan, walaupun fokus utama program pemerintah adalah pembiayaan perumahan bagi (semacam) MBR, namun implikasinya dirasakan oleh pasar pembiayaan perumahan menyeluruh yang lebih efisien.

### **Dengan gaya hidup masyarakat saat ini, apakah masih minimnya kepemilikan rumah hanya dikarenakan kendala perekonomian MBR? Atau ada faktor lain?**

Memang ada pandangan umum, bahkan pernah ada survei yang mengindikasikan bahwa generasi milenial (pekerja berusia 27-40 pada tahun 2020) akan mengalami kesulitan memiliki rumah karena pola konsumsi mereka yang tidak memprioritaskan pembelian rumah, namun lebih ke arah wisata dan hiburan. Sebenarnya banyak diantara mereka berpenghasilan cukup untuk mulai mengambil KPR (menyicil pembelian rumah), namun memang tidak memprioritaskan cicilan rumah dalam daftar belanja mereka. Generasi ini mungkin menganggap tidak berbeda menyewa dan berpindah-pindah apartemen dengan memiliki rumah yang tetap, seperti yang diidamkan oleh generasi sebelumnya.

Bagi milenial yang memiliki penghasilan yang cukup tinggi, gaya hidup yang berbeda ini tentunya akan dapat menciptakan peluang pasar properti baru. Namun jika kecenderungan ini berlaku untuk semua tingkat penghasilan, termasuk MBR, gejala ini perlu diperhatikan dengan lebih serius. Jangan sampai MBR yang memang sudah

memiliki kesenjangan pendapatan atau akses ke pembiayaan perumahan, akan menambah lebar kesenjangan ini karena penghasilan mereka digunakan untuk belanja yang mengurangi kesempatan untuk mendapatkan/menghuni rumah.

### **Pemerintah telah meluncurkan skim pembiayaan BP2BT untuk mempermudah kepemilikan rumah bagi MBR pekerja informal. bagaimana menurut Anda skim tersebut?**

Skim ini merupakan gagasan kreatif untuk menjangkau MBR yang bekerja di sektor informal. Konsep dasarnya kan mencermati pergerakan saldo tabungan dan aliran dana (ke luar masuk) sebagai indikasi awal mengenai kemampuan MBR untuk melunasi KPR, dan indikasi tingkat risiko bagi perbankan. Skim-skim semacam ini telah digunakan untuk menopang transaksi keuangan yang berjangka pendek, misalnya untuk pembiayaan usaha mikro dan kecil. Dengan skim seperti ini, biasanya tingkat bunga yang dikenakan relatif lebih tinggi dibandingkan dengan usaha formal. Apalagi jika skim serupa digunakan untuk membiayai perumahan, yang merupakan transaksi berjangka panjang.

Kemungkinan perbankan akan tetap menerapkan aturan konvensional, sehingga sulit diharapkan MBR akan memperoleh suku bunga yang lebih rendah. Nah jika pemerintah kembali turun tangan agar tingkat suku bunga KPR skim ini menjadi lebih murah, maka skim ini mirip dengan skim lainnya, dananya akan menjadi tanggungan APBN. Skim seperti ini akan memberi manfaat bagi MBR penerima program, namun kecil dampaknya bagi pencapaian efisiensi pasar pembiayaan perumahan secara menyeluruh.

### **Bagaimana Anda melihat keterlibatan peran Perbankan dalam skim-skim bantuan pembiayaan perumahan dari Pemerintah?**

Perbankan merupakan pilar utama dari penyelenggaraan skim-skim bantuan pembiayaan perumahan yang dirancang oleh pemerintah. Akses MBR ke perbankan menjadi indikator penting dari keberhasilan sistem pembiayaan perumahan; demikian pula, tingkat suku bunga perbankan merupakan ukuran apakah MBR mampu memanfaatkan pembiayaan (KPR) dari perbankan. Jadi yang perlu dinilai adalah seberapa besar peran perbankan untuk mendorong peningkatan *accessibility* dan *affordability*. Kemudahan akses ke perbankan mungkin merupakan hasil dari dorongan pemerintah dan kebutuhan perbankan. Jadi bank cukup berperan.

Namun, peran perbankan dalam meningkatkan *affordability* sangat terbatas. Rendahnya tingkat suku bunga FLPP bukan karena bank menurunkan tingkat suku bunga, namun karena adanya porsi



**Di berbagai negara yang sistem pembiayaan perumahannya telah mapan, walaupun fokus utama program pemerintah adalah pembiayaan perumahan bagi (semacam) MBR, namun implikasinya dirasakan oleh pasar pembiayaan perumahan menyeluruh yang lebih efisien.**

**Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D.**  
Pengamat  
Pembiayaan Perumahan

dana murah yang berasal dari pemerintah. Demikian pula, subsidi suku bunga menjadikan MBR mampu melunasi KPR, bukan karena bank membebaskannya, tapi karena pemerintah menanggung sebagian dari tingkat bunga yang dibebankan oleh bank. Dapat dikatakan bahwa bank relatif kecil perannya. Hal ini tidak mengherankan karena bank adalah institusi yang sangat terikat pada aturan yang ditetapkan dan berbagai ketentuan otoritas perbankan (OJK dan Bank Indonesia).

### **Menurut anda bagaimana peran dan kontribusi pengembang dalam membangun rumah subsidi dan mendukung Program Satu Juta Rumah?**

Seperti halnya bank, pengembang adalah unit usaha yang motif utamanya memperoleh keuntungan dari kegiatan yang mereka lakukan, termasuk ketika membangun rumah bagi MBR. Pengembang adalah mitra perbankan dalam pengadaan rumah bagi MBR. Dengan adanya batasan harga rumah bagi MBR, maka pengembang dituntut untuk dapat menekan biaya produksi mereka, sehingga tetap memperoleh keuntungan yang wajar. Pengembang yang skala usahanya cukup besar, dapat mengkompensasi keuntungan yang rendah di satu lokasi dengan keuntungan di lokasi lain. Seringkali perumahan bagi MBR berada di lokasi yang harga lahannya sudah mahal, sehingga pengembang sulit membangun dengan harga rumah yang terjangkau. Sebaliknya, dapat pula terjadi rumah bagi MBR dibangun di lokasi yang harganya terjangkau, namun akhirnya tidak dihuni karena terlampau jauh dari tempat kerja dan belum dilengkapi dengan utilitas (listrik atau air, dsb.) yang dibutuhkan. Pengembang sering juga mengeluhkan masalah pungutan atau

kelambatan perizinan, yang nyata-nyata masih terjadi dan membawa konsekuensi tambahan biaya bagi pengembang. Bagaimanapun juga pengembang harus membangun rumah bagi MBR dengan kualitas sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan. Pelanggaran terhadap kesepakatan harus dikenai sanksi, sesuai dengan perjanjian. Selain pengawasan oleh bank dan unit kerja dari kementerian PUPR terhadap kualitas bangunan, aksesibilitas lokasi dan ketersediaan utilitas (air, listrik dsb.), ke depan perlu dikembangkan aplikasi yang dapat digunakan oleh penghuni rumah (MBR) untuk melaporkan keluhan terhadap kualitas rumah yang mereka huni.

### **Bagaimana Anda melihat keterlibatan Pemda dalam mendorong Program Satu Juta Rumah?**

UU No 1/2011 mengamanatkan bahwa pemerintah daerah ikut bertanggungjawab dalam penyelenggaraan dan pembinaan urusan perumahan. Lebih lanjut lagi, PP No 8/2014 menekankan adanya tanggungjawab pembinaan urusan perumahan sejak tingkat menteri sampai bupati/walikota, dalam penyediaan tanah, pendanaan dan pembiayaan. Faktanya, urusan perumahan tidak ditangani secara seragam antar satu daerah dengan daerah lainnya. Di Tangerang Selatan, pemerintah daerah mengatur secara cukup lengkap mulai dari penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sampai pengaturan kawasan berimbang, rumah susun, akses jalan, dlsb. Di beberapa daerah lain, termasuk DKI Jakarta, Kota Surabaya, dan Kabupaten Bantul, pemerintah telah mengatur mengenai rumah susun. Dalam hal pembiayaan, DKI Jakarta telah mencoba untuk berperan dalam pembiayaan perumahan bagi MBR dengan konsep DP Nol Persen.

Dapat dipastikan bahwa pencapaian sasaran pembangunan perumahan akan lebih mudah dicapai jika pemerintah di daerah memberi dukungan secara maksimal. Pemerintah di daerah paling mengetahui kebutuhan MBR didaerahnya, dan juga memahami area mana yang dapat diperuntukkan bagi lokasi perumahan. Sekurangnya pemerintah daerah wajib membantu pencadangan lahan untuk perumahan dan permukiman dan mengaturnya di dalam tata ruang daerahnya masing-masing. Jika ini dapat dijalankan, maka harga lahan dapat lebih terkendali dan dengan demikian aspek keterjangkauan lebih terjaga.

### **Selain Pemerintah, apakah diperlukan dukungan dari pihak lain dalam mendukung program pembiayaan perumahan?**

Tentu saja diperlukan dukungan dari berbagai institusi selain pemerintah pusat dalam pengadaan dan penyaluran pembiayaan bagi perumahan. Di pasar primer, ada institusi yang berperan untuk menghimpun dana yang diserap oleh institusi



**Di berbagai negara yang pasar pembiayaan perumahan telah semakin efisien, seharusnya jumlah subsidi atau skim pemerintah akan semakin berkurang karena pasar sendiri telah mampu menciptakan mekanisme menyesuaikan pasokan dana jangka panjang dengan penyaluran dana berjangka panjang.**

**Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D.**  
Pengamat  
Pembiayaan Perumahan

penyalur KPR (bank, koperasi, lembaga keuangan non bank dst.), dan akhirnya disalurkan dalam bentuk KPR ke masyarakat yang memerlukan rumah. Arus dana berjalan sebaliknya ketika masyarakat melunasi KPR. Di pasar primer, bank merupakan pemain utama.

Ada juga pasar sekunder, yang berperan menghimpun dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan. Di pasar sekunder ada institusi (banyak diantaranya investor berskala besar) yang memiliki dana yang dapat digunakan untuk membeli sekuritas berbasis kumpulan KPR, hanya jika sekuritas ini menawarkan tingkat keuntungan yang menarik. Untuk menghubungkan kedua pasar ini, ada institusi yang bertugas untuk mengemas KPR di pasar primer dan menawarkannya ke pasar primer sehingga terbentuk aliran dana jangka panjang untuk membiayai pinjaman KPR yang juga bersifat jangka panjang.

Pemerintah pusat dan daerah berperan untuk mengatur agar pengelolaan dana di kedua pasar ini dan antar kedua pasar berjalan secara efisien, dan memfasilitasi agar dana yang terhimpun dapat dijangkau oleh masyarakat dengan harga yang murah. Pada kondisi tertentu, pemerintah dapat turun tangan untuk mendekatkan kesenjangan daya beli dan keterbatasan akses masyarakat (MBR) ke sumber pembiayaan perumahan.

### **Adakah saran Anda agar Program Satu Juta Rumah ini bisa tercapai?**

Pengadaan sejuta rumah per tahun sebagai suatu sasaran dan motivasi pembangunan perumahan di tingkat nasional merupakan sesuatu yang terukur dan patut diapresiasi. Rasanya program seperti ini harus terus menerus diperbaiki, bukan sekedar hitung-hitungan jumlah rumah yang berhasil dibangun atau dibiayai oleh skim pemerintah. Jika sekedar mencapai jumlah rumah, uang senilai satu trilyun tentu bisa

digunakan membantu lebih banyak MBR jika digunakan untuk bantuan uang muka dibandingkan dipakai sebagai jumlah pinjaman bagi MBR. Apalagi jika dana itu digunakan sebagai bantuan kepada MBR yang membangun rumah secara swadaya. Suka tidak suka, ke depan tampaknya masih perlu definisi yang lebih akurat mengenai segmen calon pembeli/penghuni rumah, dan untuk setiap segmen skim atau aturan apa yang dibutuhkan agar mereka mendapatkan pembiayaan perumahan yang murah.

Dalam program sejuta rumah atau program apapun di masa datang, harus direka ulang dan diawali dengan kejelasan komitmen dari pemerintah daerah. Pemerintah di daerah tidak hanya menunggu arahan dari pemerintah pusat, namun justru menginisiasi program di tingkat daerah diawali dengan pemetaan target MBR yang menjadi sasaran program ini. Dengan mekanisme seperti ini dan dibantu dengan teknologi mutakhir, di setiap kecamatan harus dapat dipetakan backlog yang masih ada, plus kebutuhan baru akibat pertambahan penduduk. Secara regular dilakukan update terhadap pencapaian program perumahan, dan rencana tindak lanjut jika suatu rencana tidak sepenuhnya tercapai. Mekanisme seperti ini bisa melibatkan secara langsung para MBR yang membutuhkan rumah, atau mereka yang telah "naik kelas," sehingga berada pada segmen yang memerlukan skim atau penanganan yang berbeda.

Untuk mempercepat pemenuhan kebutuhan penyediaan rumah bagi MBR, perlu dibuka pemikiran aplikatif untuk memodifikasi skim penyediaan rumah swadaya yang telah ada saat ini dan menempatkannya sebagai pilar utama pemanfaatan dana APBN yang terbatas. Penyertaan dana pemerintah untuk perumahan diharapkan mendorong semangat swadaya yang dimiliki masyarakat. Pembangunan rumah swadaya biasanya disertai penggunaan bahan bangunan standar (modul) yang dapat diproduksi oleh masyarakat setempat, artinya mendorong peningkatan kesejahteraan ekonomi di daerah-daerah.

Selanjutnya, yang tidak kalah penting dari suatu pembangunan sistem pembiayaan perumahan adalah harus ada ukuran-ukuran pencapaian penyediaan dana jangka panjang murah yang bagi perumahan. Jika pasar pembiayaan perumahan telah semakin efisien, seharusnya jumlah subsidi atau skim pemerintah akan semakin berkurang karena pasar sendiri telah mampu menciptakan mekanisme menyesuaikan pasokan dana jangka panjang dengan penyaluran dana berjangka panjang. Pengadaan dana ini jangan bergantung pada dana perbankan. Selain penguatan pasar modal sebagai sumber dana, perlu dikembangkan pula lembaga keuangan mikro yang mampu menangani pembiayaan perumahan. ■ **TIM GRHA**

# Temukanlah 5 Perbedaan Pada Gambar Berikut



Perhatikanlah gambar di atas. Di dalam gambar tersebut, ada **lima perbedaan gambar** yang harus anda temukan. Bila **lima gambar** itu sudah anda temukan, kirimkan jawaban ke surat elektronik berikut ini:

[redaksigrha@gmail.com](mailto:redaksigrha@gmail.com)

Subjek: Jawaban Kuis Cari lima perbedaan gambar Edisi Empat Grha  
Sertakan nama lengkap, nomor KTP, dan nomor ponsel yang bisa dihubungi.

Jawaban, diterima selambatnya tanggal 1 Agustus 2018.

Pemenang yang beruntung, mendapatkan hadiah souvenir dari Redaksi Majalah Grha.

Selamat mencoba!

## Selamat untuk para pemenang kuis Majalah Grha edisi Tiga

1. Ibu Saptarini
2. Bapak Agus Sutamin
3. Ibu Rahmawati Waluyaningsih
4. Bapak Tantra Rifai

**Hadiah dapat diambil di Redaksi Majalah Grha,  
Bagian Hukum dan Komunikasi Publik, Setditjen Pembiayaan Perumahan**



## Informasi Mengenai Pencairan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)

Saya Carles Nainggolan, pekerjaan saya sebagai pedagang keliling dan tinggal di Bengkulu. Saya ingin menanyakan hal yang saya alami ketika membeli rumah KPR dari bank BTN. Saya membeli rumah tipe 36 bersubsidi dan juga mendapatkan Subsidi Uang Muka (SBUM) dari pemerintah sebesar 4 juta rupiah. Tetapi hingga saat ini saya belum mendapatkan bantuan SBUM tersebut sementara pembeli yang lain sudah mendapatkannya, mohon bantuannya Terimakasih.

Bapak Carles, Bengkulu

### JAWABAN:

Bapak Carles yang terhormat, Pengaturan terkait Subsidi Bantuan Uang Muka sebagaimana dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Menteri

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomo 26/PRT/M/2016 yang mengatur bahwa dana SBUM ditransfer ke rekening debitur/nasabah dan setelahnya dilakukan pemindahbukuan dari rekening debitur/nasabah ke rekening pelaku pembangunan, sehingga dana SBUM tersebut tidak diterima oleh debitur/nasabah secara cash atau menggunakan sistem rembes.

### Kejelasan Pembelian Rumah Subsidi

Kepada Bapak/Ibu di Ditjen Pembiayaan Perumahan Kami sangat memohon agar pengaduan kami segera di tindaklanjuti Kami mengambil perumahan subsidi di "Diponegoro Village" jl. Rowosari meteseh tembalang Semarang namun sampe saat ini pembangunan belum terealisasi semua

Padahal pengajuan KPR dari tahun 2016 bahkan ada yg di tahun 2015. Dua sampai tiga tahun bukan waktu yang singkat namun kita belum mendapatkan hak kami padahal kami sudah wawancara dan mendapat acc dari pihak bank BTN

Syariah majapahit semarang.

Dan tidak sedikit uang kami yang sudah masuk ke Developer namun Developer hanya janji saja sampai membuat perjanjian bahwa Developer menyanggupi di akhir juni 2018 pembangunan selesai dan serah kunci namun dalam waktu dua bln kami rasa tidak mungkin karena sampe saat ini tidak ada perkembangan mengenai pembangunan. Kami dengan sangat memohon bantu kami, kami curiga Developer curang/nakal nama developernya dari PT. Prima Indo Megah di ubah ke PT. Tri Pilar Sentosa yang beralamat di jl. Gajah raya no. 28 semarang Terimakasih

Bapak Arief Haryanro, Semarang

### JAWABAN:

Bapak Arief yang terhormat, permasalahan yang Saudara hadapi merupakan murni perkara pidana, untuk itu kami sarankan untuk melaporkan permasalahan saudara ke pihak yang berwajib.

# TIPS MEMBELI RUMAH KPR SEJAHTERA





KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN PERUMAHAN

## Follow Us:



**DitjenPbp\_PUPR**



**pembiayaan\_perumahan**



**Ditjen Pembiayaan Perumahan**



**Ditjen Pembiayaan Perumahan**



**<http://pembiayaan.pu.go.id>**