

VFM VALUE FOR MONEY

MEDIA INFORMASI DIREKTORAT JENDERAL
PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN

Edisi 4 Oktober-Desember 2021

Simpul KPBU

*Slum Upgrading, Solusi Masalah
Permukiman dan Perumahan*

Cerita Mereka

Rumah Impian untuk Muhyidin

Figur Inspirasi

Satu Visi Mewujudkan
Rumah untuk Rakyat

KPR FLPP Resmi ke BP Tapera



9 772549 519111

Bersiasat Cari Formula Hunian Tengah Kota

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat dan menjadi identitas bagi penghuninya. Bukan soal jenis, bentuk, atau luasan. Rumah cukup laik fungsi, memperhatikan aman, nyaman, serta sehat. Keberadaan rumah begitu penting dalam kehidupan manusia. Tak peduli lajang atau berkeluarga. Dari dan ke rumah lah, aktivitas manusia bermula dan berujung.

Sampai saat ini, kebanyakan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) berlokasi cukup jauh dari tempat kerja. Realita yang justru bertolakbelakang dengan cita-cita penyediaan perumahan dekat tempat kerja, atau paling tidak, pusat kota. Keterbatasan lahan di perkotaan memunculkan ide rumah susun sebagai salah satu siasat kemudahan mobilitas MBR. Isu ini juga melanda negara lain. Rumah susun untuk MBR dibangun di dalam pusat kota atau sentral bisnis.

Kesempatan tinggal di tengah kota atau sentral bisnis bagi MBR jadi terbuka berkat skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam pembangunan perumahan. Kawasan proyek KPBU Perumahan dapat dibagi menjadi kawasan komersial dan kawasan huni MBR. Tentu perencanaan dan pelaksanaan tersebut memperhatikan peraturan perundang-undangan.

Namun, pemerintah dengan segenap daya dan usaha akan memberikan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), baik dari sisi kualitas bangunan; integrasi prasarana, sarana, utilitas, serta keterjangkauan jarak; dan kemudahan bantuan pembiayaan perumahan.

SUSUNAN REDAKSI

PELINDUNG

Dr. Ir. Herry Trisaputra Zuna, S.E., M.T.

PENASIHAT

Sudiro Roi Santoso, S.T., M.T.

PENGARAH

Agus Sulaeman, S.T., M.T.

Ir. Arvi Argyantoro, MA

Reni Ahiantini, ST, M.Sc

Meike Kencanawulan Martawidjaja, S.T, MDM

R. Haryo Bektı Martoyoedo, ST, M.Sc

PEMIMPIN REDAKSI

Anggoro Widyastika, SH, MH

REDAKTUR PELAKSANA

Fenty Meilisya Syafril, S.Sos, M.Si

EDITOR

Putrawan, SH

Ruby Esti Aprilia, SH, MH

TIM REDAKSI

Shara Vadya, S.Ikom

Stephanes M. Anugerah R, S.Kom

Sopan Sopian, S.Sn

Sisiana Noer Pradita, SIP

REPORTER

Komarudin

Dwi Cristanto

DESAINER

Fahmi Nurhuda, S.Ds.

Michael Adha

Wildan Ilham Mahibuddin, S.Sn.

SEKRETARIAT & SIRKULASI

Yudhistira Adi Nugroho, SH

Dony Triastomo, SE, MM

ALAMAT REDAKSI

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik
Sekretariat Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur
Pekerjaan Umum dan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Jalan Raden Patah I No.1, Kebayoran Baru,
Jakarta Selatan, 12110

Telepon/Fax: (021) 7200793

Email: redaksivfm@pu.go.id

DITERBITKAN OLEH

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

■ Dari Redaksi

Rumah untuk Tumbuh

Rumah, salah satu bagian dari infrastruktur yang sangat dekat dengan masyarakat. Bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia memunculkan satu pertanyaan yang menarik, apakah semua orang akan dapat memiliki rumah yang layak?

Bila kita melihat situasi pembangunan residensial yang tengah berlangsung di negeri ini, sejenak saja kita dapat merasakan ketimpangan yang berarti. Begitu banyak rumah-rumah baru nan indah, mewah, dan nyaman dibangun di berbagai daerah di Indonesia. Namun, rumah seperti ini tidak bisa dimiliki oleh banyak penduduk Indonesia yang masih didominasi kelas menengah dan bawah. Akhirnya, kebanyakan kemegahan dari rumah tersebut hanya dapat dinikmati dari luarnya saja. Padahal, rumah sangat penting untuk mendukung produktivitas dan pertumbuhan masyarakat.

Kondisi ini mendorong Pemerintah untuk mengembangkan perannya secara lebih inovatif. Pemerintah melakukan berbagai program dan pengembangan teknologi pada rumah. Beberapa diantaranya seperti program *slum upgrading*, memberikan kredit rumah dengan harga yang lebih ramah untuk kelas menengah ke bawah, membuat rumah ramah lingkungan yang tahan gempa, dan bahkan rencana ke depannya akan mengembangkan rumah dengan area steril yang merespon pandemi. Memberikan begitu banyak alternatif yang memudahkan masyarakat Indonesia memiliki rumah tinggal yang layak.



Berangkat dari perspektif rumah untuk pertumbuhan masyarakat, kami pun menganalogikan rumah bagaikan sekotak susu. Ia menjaga apa yang ada di dalamnya, memberikan nutrisi, dan menjadi pelindung dari kontaminasi. Oleh karena itu, pada edisi kali ini kami menjadikan kotak susu sebagai inspirasi dari sampul dan visualisasi rumah untuk masyarakat Indonesia. Lebih jauh tentang perkembangan serta inovasi di bidang perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah dapat di simak dalam majalan VFM edisi ini. Selamat membaca! ■



- LIPUTAN 1 Tantangan bagi Rumah Layak Huni Jelang 2022 hal 6
- LIPUTAN 2 Penuhi Kebutuhan Lahan dengan Pemanfaatan BMN hal 8
- DULU KINI NANTI Rekam Jejak Rusun Sukaramai hal 10
- GORESAN INFRASTRUKTUR hal 12

- SIMPUL KPBU *Slum Upgrading*, Solusi Permasalahan Permukiman dan Perumahan hal 22
- FIGUR INSPIRASI Satu Visi Mewujudkan Rumah untuk Rakyat hal 26



- SUDUT PANDANG Riset PUPR Temukan Teknologi Struktur Bangunan Tahan Gempa Terbaru hal 30



- CERITA MEREKA Rumah Impian untuk Muhyidin hal 38
- JELAJAH Desain Rumah Unik Di Atas Air Pasang Surut hal 40
- SALING BICARA Kuota BP2BT Tahun 2021 Apakah Masih Ada? hal 44
- INFOGRAFIS Manfaat Skema KPBU hal 46



LIPUTAN 1

Tantangan bagi Rumah Layak Huni Jelang 2022

Rapat Kerja Pembiayaan Perumahan dengan tema *Reviu Capaian RPJMN 2020-2024 dan Pengembangan Housing Ecosystem* telah dilaksanakan di Palembang pada Jumat (19/11). Rapat tersebut dihadiri 60 peserta perwakilan dari Pemerintah Pusat, Pemprov Sumatera Selatan, BP Tapera, PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), Perum Perumnas, serta perwakilan perbankan. Agenda dilanjutkan dengan kunjungan lapangan ke *Pilot Project Green and Affordable Housing* di kawasan Gandus, Palembang pada Sabtu (20/11).

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan, Herry Trisaputra Zuna, membuka rapat dengan pembahasan terkait tantangan penyediaan rumah layak huni di Indonesia. Tantangan-tantangan tersebut diantaranya penyediaan dukungan kredit renovasi; pemenuhan target peningkatan rasio KPR menjadi 4 persen pada tahun 2024; optimalisasi kerjasama dengan Pemerintah Daerah, PT SMF, dan Perumnas; percepatan realisasi proyek-proyek KPBU Perumahan; dan revisi aturan terkait tenor pinjaman FLPP dari 20 tahun menjadi 30 tahun.

Herry juga menambahkan pentingnya definisi MBR yang teliti dan seksama melalui pengelompokan detail penghasilan. Harapannya, klasifikasi dan segmentasi target sasaran terkait dengan program-program Kemudahan Bantuan Pembiayaan Perumahan PUPR dapat terbentuk dan menghindari tumpang tindih sasaran penerima bantuan. Sasaran penerima dari sektor informal diharapkan dapat dijangkau oleh Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).

Rapat kerja pula memaparkan evaluasi terhadap Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 Bidang Perumahan Tahun 2020-2021. Akses Rumah Layak Huni sudah mencapai 59,54 persen per tahun 2020 dari target 70 persen di tahun 2024. Selanjutnya, capaian Rasio *Outstanding KPR* terhadap PDB sudah mencapai 3,22 persen pada tahun 2020 dari target 4 persen di tahun 2024. Sedangkan *Reviu Kinerja Tahun 2020-2021* terhadap Renstra 2020-2024 yakni capaian realisasi KPR FLPP, SSB, SBUM, BP2BT, TAPERA dan SMF sampai dengan bulan November 2021 baru mencapai 390.016 unit atau sekitar 28,7 persen. Terdapat selisih hampir 1,4 juta unit rumah dari target yang ditetapkan dalam RPJMN 2020-2024. Pada tahun 2022, Target Rencana Bantuan Pembiayaan Perumahan tahun 2022 sebesar 200.042 Unit atau senilai Rp28,2 triliun dapat tercapai.

Perencana Ahli Madya dari Direktorat Perumahan dan Pemukiman, Kementerian PPN/Bappenas, Nurul Wajah Mujahid menuturkan terdapat beberapa evaluasi pada penyaluran Pembiayaan Perumahan,



diantaranya pembiayaan masih terfokus pada pembangunan rumah tapak; program hanya mengakomodasi pekerja formal; rendahnya pengawasan terhadap kualitas bangunan; pembangunan perumahan masih terkonsentrasi di pinggiran kota; dan program pembiayaan kurang responsif pada pembangunan rumah swadaya. Hasil evaluasi tersebut menjadi catatan penting untuk memperbaiki kinerja penyediaan dan Pembiayaan perumahan ke depannya.

Dalam kesempatan ini turut dibahas mengenai Pengembangan *Housing Ecosystem* untuk mendukung pemenuhan RPJMN 2020-2024. Koordinator Bidang Tugas Pemantauan dan Evaluasi Kinerja, Direktorat Pengembangan Sistem dan Strategi Penyelenggaraan

Pembiayaan, DJPI, Kementerian PUPR, Ary Rahman Wahyudi menyebutkan dua konsep *Housing Ecosystem*, yaitu ekosistem perumahan generik dan tematik. Ekosistem Perumahan Generik meliputi sisi pasokan, permintaan, Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) sebagai *Asset Management Unit* (AMU), BP3 sebagai *Paying Agent*, dan BP3 sebagai *Bank Data Housing Queue Nasional*. Sedangkan, Ekosistem Perumahan Tematik terbagi atas Rumah Terjangkau Berbasis Komunitas dan Rumah Terjangkau dan Berwawasan Hijau atau *Green Affordable Housing*. Pengembangan ekosistem perumahan ini merupakan salah satu manifestasi kolaborasi antara para pemangku kepentingan dalam sector perumahan, baik Pemerintah Pusat dengan Daerah, Lembaga Pembiayaan baik di pasar primer dan sekunder, serta pelaku pembangunan (pengembang) dan lainnya dalam percepatan pemenuhan kebutuhan hunian yang terjangkau bagi seluruh masyarakat.

Kunjungan Lapangan ke *Pilot Project Green and Affordable Housing*

Pada hari kedua, agenda dilanjutkan dengan kunjungan lapangan ke proyek percontohan *Green and Affordable Housing* bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kecamatan Gandus, Palembang. Proyek ini dibangun dengan luas lahan 4,5 hektar. Pelaksanaan pembangunan rumah ini diusung oleh Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Sumatera Selatan dengan pendekatan kebutuhan masyarakat. Saat ini, 460 unit hunian sedang dalam proses pembangunan untuk tahap pertama. Tujuh unit diantaranya tuntas dibangun. Sedangkan, sembilan unit hunian lainnya memasuki tahap akad pada bulan November 2021. Untuk tahap pembangunan ke-2 dan ke-3, sebanyak 2.000 unit sedang dalam tahap proses NIB dan SHM Kepemilikan.

Saat ini, *Pilot Project Green and Affordable Housing* di Gandus menjalani proses sertifikasi dari *EDGE Advance Certified Level 2 (40 persen)* yang akan dikembangkan dengan *Green Environment dan Zero Carbon*. Prinsip hemat energi, air dan material diutamakan untuk perumahan ini. Setiap *cluster* memiliki *solar cell* untuk penerangan, *bio digester* untuk pengelolaan sampah rumah tangga, dan pemberdayaan komunitas hasil sinergi CSR di Provinsi Sumatera Selatan. ■

LIPUTAN 2

Penuhi Kebutuhan Lahan dengan Pemanfaatan BMN

Peningkatan laju pertumbuhan penduduk berbanding lurus dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan rumah. Sayangnya, kebutuhan penduduk ini tidak berimbang dengan ketersediaan lahan untuk hunian. Pemanfaatan aset Barang Milik Negara (BMN) dengan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) menjadi salah satu upaya pemerintah memenuhi kebutuhan lahan untuk penyediaan perumahan yang terjangkau.

Sejak tahun 2019, Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur (DJPI) Pekerjaan Umum dan Perumahan telah mengidentifikasi potensi lahan BMN PUPR yang kondisinya *idle* dan dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun. Lahan *idle* merujuk pada lahan yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi kementerian atau lembaga. Menurut *PPP Book* Tahun 2021, terdapat 2 proyek KPBU Rumah Susun di atas tanah BMN, yaitu Rumah Susun Cisaranten di Kota Bandung dan Rumah Susun Karawang Spuur di Kabupaten Karawang.

Proyek KPBU Rumah Susun Cisaranten akan dibangun di lahan seluas 5 hektar. Lokasi proyek ini cukup strategis karena berada di Jalan AH Nasution, Bandung yang dekat dengan jalan arteri primer, dan beberapa terminal angkutan penumpang. Contohnya, Terminal Ujungberung yang berjarak 4,4 kilometer dari lokasi dan Terminal Cicaheum dengan jarak 6,7 kilometer. Selain itu, rusun ini juga dekat dengan proyek strategis proyek jalan tol, kereta cepat, kereta gantung, dan kawasan bisnis teknopolis, Gedebage.



Rusun Cisaranten rencananya akan memiliki 11 tower dengan total 2.378 unit dengan skema *mixed-use development* yang terdiri dari Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Rusunami, dan Rusun Komersial serta fasilitas pendukungnya.

Di sisi lain, proyek KPBU Rusun Karawang Spuur direncanakan akan dibangun sebanyak 2 tower dengan total 1.175 unit. Pembangunan proyek rusun ini berada di atas lahan BMN Kementerian PUPR di Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan luas 1,9 Ha. Lokasi proyek ini sangat strategis karena berbatasan langsung dengan kawasan pariwisata Kampung Budaya, berada di radius 2 kilometer dengan kawasan industri, komersial, pusat pemerintahan serta rencana pengembangan TOD. Akses menuju lokasi proyek hanya 2,2 kilometer dari Gerbang Tol Karawang Barat.

Dalam pelaksanaannya, pemanfaatan BMN untuk penyediaan infrastruktur mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan

Barang Milik Negara. Dalam peraturan tersebut, pemanfaatan BMN diramu menjadi enam jenis, yaitu sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, Bangun Serah Guna, Bangun Guna Serah, Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI), dan Kerja Sama Terbatas untuk Penyediaan Infrastruktur (KETUPI). Dari keenam pemanfaatan BMN tersebut, 3 diantaranya dilaksanakan melalui mekanisme KPBU, yaitu KSPI, sewa, dan KSP. Jenis pemanfaatan BMN ini nantinya akan disesuaikan dengan tipe hunian yang akan dibangun pada proyek. Jika seluruhnya berupa rusun sewa maka akan menggunakan KSPI, namun jika terdapat rusunami maka akan menggunakan mekanisme sewa. Dalam proses penyiapan proyek KPBU Rusun Karawang Spuur dan Cisaranten, pelaksana proyek harus terus melakukan pemantauan baik yang berkaitan dengan aspek legal maupun teknis, sehingga pelaksanaan proyek ini dapat berjalan dengan lancar. ■

“KPBU infrastruktur lainnya yang menggunakan mekanisme user pay atau bentuk lain sesuai aturan perundang-undangan juga harus merumuskan penghitungan tarif layanan awalnya bila diperlukan.”



DULU KINI NANTI

Rekam Jejak Rusun Sukaramai

Bertahan lebih dari 30 tahun, rumah susun (rusun) pertama di Kota Medan, Rusun Sukaramai Medan akhirnya berubah wajah. Bertahun-tahun terkesan sebagai rusun kumuh tak layak huni, kini Rusun Sukaramai menjelma menjadi hunian berkonsep apartemen di tengah kawasan bisnis kota Medan.

■
Foto Oleh:
Sentraland

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) melakukan revitalisasi besar-besaran pada Rusun Sukaramai. Mengubah penampilan dan fungsinya di perkotaan. Perjalanan peremajaan ini memakan waktu yang cukup panjang. Bahkan sudah disosialisasi untuk direvitalisasi sejak tahun 2013. Proses pendekatannya, cukup alot. Program revitalisasi ini mesti meruntuhkan rusun lama untuk dapat membangun rusun baru dengan kualitas yang lebih baik dari sebelumnya.

Sejenak menelisik sejarah dari Rusun Sukaramai. Kawasan Sukaramai awalnya merupakan daerah kumuh padat penduduk. Pada tahun 1979, terjadi kebakaran yang menghancurkan kawasan ini. Berselang dua tahun, pihak Perum Perumnas akhirnya melakukan pembangunan rumah susun sebagai ganti rugi tanah kepada pemilik di tahun 1981.

Namun pembangunan ini ternyata tak sepenuhnya berjalan sesuai rencana. Akibat kekurangan dana, pembangunan akhirnya cuma beres untuk lahan pembangunan tahap awal, yakni lahan Rusun Sukaramai saat ini. Sisa lahan lainnya akhirnya diberikan kepada pihak swasta yang saat ini menjadi jajaran rumah toko Asia Mega Mas.

Dari kejadian itulah Rusun Sukaramai menjadi rusun pertama di Kota Medan. Rampung dan dapat ditempati pada tahun 1986. Terdapat 14 tower dengan 4 lantai. Dengan total hunian sebanyak 416 unit.

Namun seiring berjalannya waktu, kualitas kelayakan hunian rusun semakin berkurang dan terkesan tidak terawat. Ia lambat laun kembali ke citra awalnya menjadi kawasan tak layak huni. Padahal secara lokasi, rusun ini terletak di kawasan perdagangan bernilai ekonomis tinggi.

Akhirnya pada 2017, program revitalisasi dapat terealisasi. Peremajaan itu mendapat dukungan penuh oleh Pemerintah Kota Medan. Tepatnya pada 27 September 2016, bersamaan dengan terbitnya Surat Keputusan Walikota Medan No. 640/2161.K/XII/2014 tentang Peremajaan Rumah Susun Sederhana Sukaramai dan juga ditandatanganinya IMB sesuai dengan Keputusan Walikota Medan.

April 2017, seremonial peletakan batu pertama (*groundbreaking*) akhirnya terlaksana dan diresmikan langsung oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono. Pada acara *groundbreaking*, turut hadir sejumlah pejabat publik yang menjabat saat itu, yakni Menteri BUMN Rini Soemarno, Jaksa Agung HM. Prasetyo, Menteri Perhubungan Budi Karya Sumadi, Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil, Gubernur Sumatera Utara Tengku Erry Nuradi, Walikota Medan Tengku Zulmi Eldin dan Direktur Utama Perumnas Bambang Triwibowo.

Dilansir dari pu.go.id, Menteri Basuki dalam seremonial tersebut menyatakan bahwa program revitalisasi Rusun Sukaramai bukan hanya bentuk dari peremajaan rusun, tapi juga sekaligus bentuk dari upaya menambah hunian layak huni masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal itu dapat dilihat dari rancangan pembangunan yang menambah unit hunian, dari rusun lama yang hanya berjumlah 416 unit, dikembangkan hingga 2.364 unit. Menteri Basuki menilai proyek dari Perumnas ini turut mendorong realisasi Program Sejuta Rumah dari Pemerintah.

“Peremajaan ini merupakan yang pertama di Indonesia yang dilakukan Perumnas dan dilakukan tanpa dana APBN. Pekerjaan ini dilaksanakan dengan cara yang tidak biasa karena dilakukan masyarakat secara sukarela. Tidak mudah mengajak masyarakat untuk mau seperti itu. Setelah selesai, saya harap masyarakat bisa merawat Rusun dengan baik, bisa lebih bijak dan ramah

dengan kehidupan di lingkungan Rusun karena hidup bermasyarakat tidak mudah, perlu toleransi yang tinggi” kata Menteri Basuki saat itu, dilansir dari pu.go.id.

Dalam proses revitalisasi, terdapat dua opsi yang ditawarkan kepada penghuni lama. Opsi pertama adalah dengan mengganti unit baru sesuai dengan tipe unit yang sama dengan hunian yang sebelumnya. Pergantian tersebut tidak dibebani biaya sepeserpun. Selain itu, penghuni lama juga diberi biaya sewa rumah senilai Rp10 juta per tahun selama proses pembangunan berlangsung.

Kemudian opsi kedua yang disepakati adalah dengan ganti rugi unit hunian dengan rincian; hunian rusun tipe 21 senilai Rp 90.804.445, unit tipe 36 sebesar Rp 154.430.478, dan unit hunian tipe 54 dengan nilai Rp 231.645.716. Namun akhirnya, kesepakatan bersama menyetujui opsi pertama.

Program revitalisasi berlangsung dengan melakukan meruntuhkan bangunan rusun lama. Rusun di atas tanah 1,7 hektar di Jalan Timah Putih itu disulap menjadi rusun 4 tower dengan 20 lantai, dari yang awalnya berjumlah 14 tower. Dari pembangunan itu didapatkan sekitar 2.364 unit hunian lengkap dengan fasilitas umum seperti klinik khusus, sarana olahraga dan kolam renang. Tak hanya hunian, kawasan ini juga tersedia untuk komersil sejumlah 425 unit.

Dengan nilai kontrak Rp 384 miliar, pembangunan rusun diampu oleh PT PP (Persero) Tbk selaku kontraktor pelaksana. PT Deta Decon terlibat sebagai manajemen konstruksi. PT Amsecon Berlian Sejahtera berlaku sebagai Konsultan Perencanaan Struktur dan MEP. Serta PT Bina Karya sebagai konsultan Perencana Arsitektur.

Proyek rampung sesuai kesepakatan selama 2 tahun. Pada November 2018, rusun akhirnya sudah dapat ditempati oleh penghuni lama. Rusun Sukaramai akan terus dikembangkan. Salah satu tujuannya adalah mengubah citra kawasan kumuh menjadi kawasan dengan pertumbuhan ekonomi. Pusat perbelanjaan, sentra UMKM maupun hiburan akan menghiasi kawasan ini. ■





■ Kolam Retensi Andir,
(Bandung-Jawa Barat)

Kolam Retensi Andir berfungsi menampung genangan banjir luapan Sungai Citarum. Pembangunan kolam retensi Andir memiliki luas daerah tangkapan air 149 hektar dan dilengkapi 3 unit pompa berkapasitas 500 liter/detik. Daya tampung Kolam Retensi Andir mencapai 160 ribu meter kubik. (sumber: Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR)



■ Perumahan Puri Araya,
(Bogor-Jawa Barat)

Perumahan ini dibangun oleh PT Delta Pinangmas. Rumah subsidi tipe 28/60 ini memiliki 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Struktur pondasinya menggunakan beton dan foot plat. Sedangkan dindingnya menggunakan batako dan atapnya menggunakan baja ringan dan genteng beton. (sumber: Sikumbang PPDPP)

■ Perumahan Graha Bunga Mas II,
(Padang-Sumatera Barat)

Perumahan Graha Bunga Mas II terletak di Kelurahan Bungo Pasang, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Rumah subsidi tipe 36 yang dibangun oleh PT Ogy Lambau Pratama ini memiliki spesifikasi atap seng, dinding bata, lantai cor aci, dan pondasi batu kali. (sumber: Sikumbang PPDPP)



LAPORAN UTAMA

KPR FLPP Resmi Beralih ke BP Tapera



Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) kini resmi menjadi Operator Investasi Pemerintah (OIP) untuk menyalurkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang sebelumnya dikelola oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Optimis capai target di tahun 2022.

Pengalihan dana FLPP ke BP Tapera merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2021, bahwa FLPP akan dipindah pengelolaannya ke BP Tapera dan dicatat sebagai tabungan pemerintah, dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dan dapat ditarik sewaktu-waktu sesuai prosedur dalam PMK dimaksud.

Pada bulan Desember 2021, telah dilakukan serangkaian penyelesaian pengalihan dana FLPP dari PPDPP ke BP Tapera, meliputi penyelesaian reviu BPKP, perjanjian kerja sama investasi antara Kementerian Keuangan dengan BP Tapera pada tanggal 22 Desember 2021, dan perjanjian kerja sama tripartit antara PPDPP, BP Tapera, dan 48 Bank Pelaksana untuk pengelolaan dana FLPP pada tanggal 24 Desember 2021. Selanjutnya, pemanfaatan FLPP untuk pembiayaan perumahan bagi MBR akan dilaksanakan dengan dasar Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan BP Tapera Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Pemilikan Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.



R. Haryo Bekti Martoyoedo, S.T., M.Sc.

Direktur Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan DJPI, Haryo Bekti Martoyoedo mengharapkan pada awal tahun 2022, BP Tapera sudah bisa mulai aktif menyalurkan Kredit Perumahan Rakyat (KPR). “Tahun 2022, Januari kami harapkan (sudah berjalan),” ujar Haryo saat ditemui VFM pada Jumat (24/12).

Pengalihan dana FLPP dilakukan dengan konsep *plug and play*, sehingga prosesnya tidak akan mengganggu layanan kepada MBR. Tidak terjadi kendala yang berarti dalam proses pengalihan, walaupun tetap ada tantangan perubahan yang harus diatasi, termasuk adaptasi organisasi, kerja sama bank pelaksana, dan pelaksanaan penyalurannya. Tahun 2022 merupakan masa transisi pengalihan layanan FLPP, dan kedepannya BP Tapera dapat berkinerja lebih baik lagi dalam mengelola dan menyalurkan FLPP kepada MBR.

“BP Tapera itu diharapkan sebagai satu-satunya yang melaksanakan pembiayaan perumahan kedepannya. Itu ultimate goal-nya.”

Haryo menjelaskan bahwaancang-acang pengalihan ini sebenarnya sudah dimulai sejak akhir 2019, bertepatan dengan pembahasannya dalam UU APBN tahun 2019. Tujuan utamanya adalah menjadikan BP Tapera sebagai pengelola tunggal pembiayaan sektor perumahan di Indonesia. “Jadi BP Tapera itu diharapkan sebagai satu-satunya yang melaksanakan pembiayaan perumahan kedepannya. Itu *ultimate goal*-nya,” tegasnya.

Sejarahanya, Tapera dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Tujuannya untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta melalui keterpaduan penyusunan rencana, program, dan pelaksanaan kegiatan secara keseluruhan. BP Tapera menggantikan tugas, wewenang, dan fungsi Bapertarum setelah lembaga tersebut dibubarkan pada 24 Maret 2018.

Sebagai badan yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang, BP Tapera bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Namun tetap dengan pembinaan oleh Komite Tapera. Komite ini diketuai oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, M. Basuki Hadimuljono dan memiliki empat anggota komite terdiri dari: Menteri Keuangan, Sri Mulyani Indrawati; Menteri Ketenagakerjaan, Ida Fauziyah; Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Wimboh Santoso dan satu dari unsur profesional Vincentius Sonny Loho.

Dengan adanya pengalihan dana FLPP ini, maka BP Tapera akan mengelola 2 (dua) sumber dana, yaitu Tapera yang merupakan dana peserta Tapera dan dana FLPP yang merupakan tabungan pemerintah. Kedua dana ini saat ini masih dikelola terpisah, baik pengelolaan dan pemanfaatannya, namun dengan satu tujuan layanan yang sama, yaitu untuk pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi MBR.



“Dalam waktu dekat ini teman-teman BP Tapera itu menyiapkan untuk Peraturan BP Tapera yang dikaitkan dengan FLPP yang kepemilikan saja, penambahan fitur ya dimungkinkan karena kami membuka menu itu.”



Sesuai dengan konsep *plug and play*, maka pemanfaatan dana FLPP sementara masih berfokus pada pembiayaan pemilikan rumah, namun kedepannya BP Tapera dapat memanfaatkan dana FLPP secara lebih luas, baik dari sisi pasokan maupun permintaan, melalui pembangunan dan perbaikan rumah swadaya, pemanfaatan SKBG dengan fidusia, maupun kredit konstruksi. Syaratnya adalah BP Tapera mengajukan skema pemanfaatan dan mendapatkan persetujuan Ketua Komite Tapera.

“Dalam waktu dekat ini teman-teman BP Tapera itu menyiapkan untuk Peraturan BP Tapera yang dikaitkan dengan FLPP yang kepemilikan saja, penambahan fitur ya dimungkinkan karena kami membuka menu itu,” terangnya.

Begitupun dengan sistem aplikasi, Haryo mengungkapkan bahwa sejumlah aplikasi yang telah dikembangkan PPDPP akan tetap digunakan dalam pelaksanaan penyaluran FLPP selanjutnya. Seperti diketahui, sebelumnya PPDPP telah melakukan inovasi dengan menerapkan pelayanan satu pintu berbasis aplikasi. Diantaranya aplikasi SiKasep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan), SIRENG (Sistem Informasi Registrasi Pengembang), SiKumbang (Sistem Informasi Kumpulan Pengembang) dan aplikasi pendukung seperti SiPetruk (Sistem Pemantauan Konstruksi).

Sejumlah aplikasi itu dinilai sangat menunjang dan memudahkan dalam proses penyaluran FLPP karena sudah berbasis digital. Hanya saja yang perlu ditingkatkan menurutnya adalah soal penajaman data untuk memastikan pemetaan dari penerima manfaat.

“Jumlahnya (data) mungkin kita bisa dapat ya, tapi pemetaannya harus kita lakukan dengan sistem yang sudah dibangun itu jadi aplikasi yang sudah dibangun sebenarnya membantu untuk bisa lebih mempertajam dari data yang akan menerima manfaat itu,” ungkapnya.



Saat ini ada tiga skema bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR tahun 2022, yaitu program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) untuk pekerja informal, Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) bagi para Aparatur Sipil Negara (ASN), dan MBR selain ASN dan pekerja informal dapat memanfaatkan FLPP.

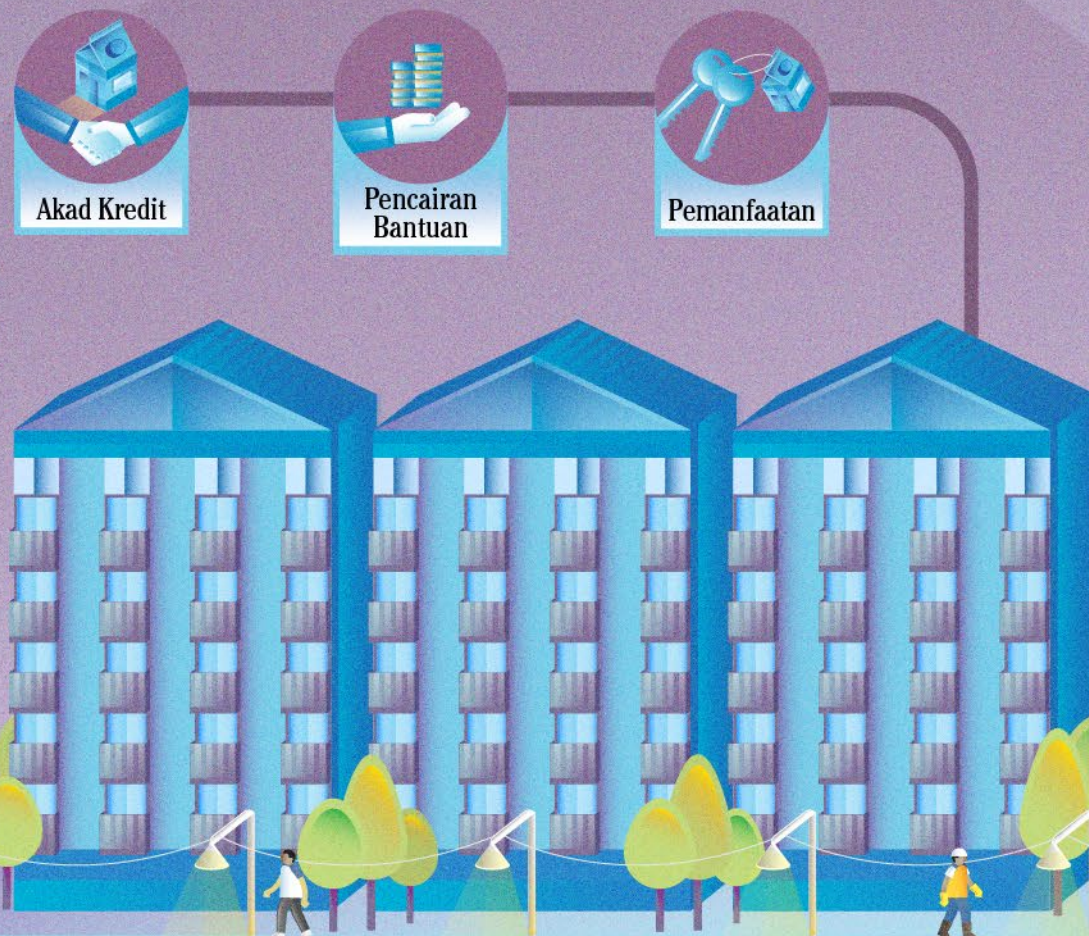
“Jadi sebenarnya tidak ada satu program yang dikeroyok, masing-masing sudah ada kanalnya,” ujar Haryo. Alasan itu juga menjadi salah satu pertimbangan peralihan pengelolaan ke BP Tapera. Haryo menambahkan dengan adanya tiga segmentasi tersebut akan menghindari adanya tumpang tindih antar program. Dengan segmentasi tersebut, kesan kompetisi akan dihilangkan dan menjadi komplementer antar program.

Haryo menilai BP Tapera optimis bisa menjalankan penyaluran dua program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada awal tahun 2022. BP Tapera sudah menargetkan penyaluran KPR FLPP sebanyak 200.000 unit rumah atau sebesar Rp 23 triliun di tahun 2022. Target itu dirasa realistis melihat capaian penyaluran FLPP pada Oktober 2021. PPDPP menyalurkan bantuan sebesar Rp 19,578 triliun untuk 178.728 unit rumah. ■

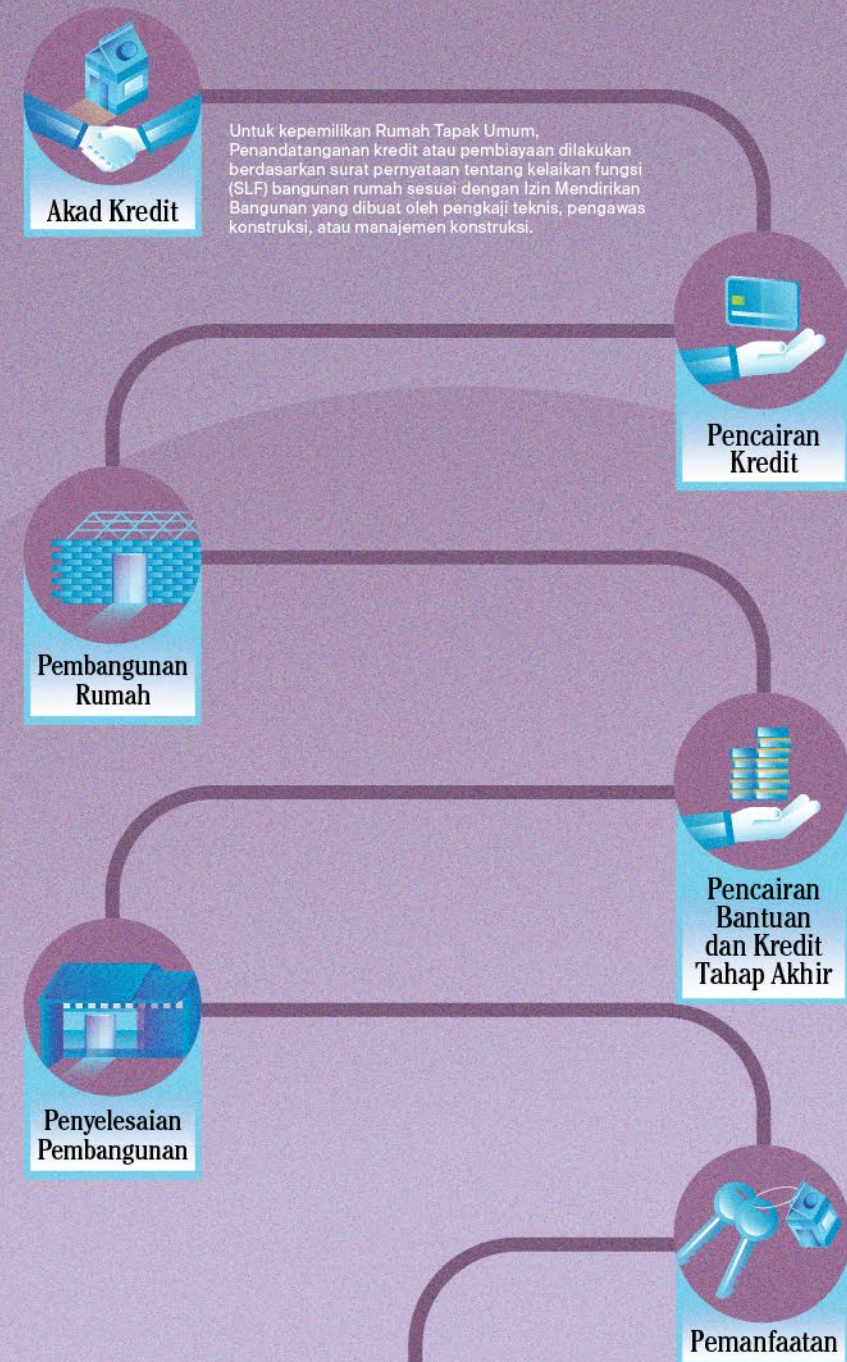
Alur Proses Pencairan Dana BP2BT

Sepanjang 2021, pemerintah telah merealisasikan sebanyak 11.999 unit KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). Di tahun 2022, program ini pun masih bergulir. Pemerintah menargetkan realisasi bantuan perumahan berbasis tabungan (BP2BT) untuk sebanyak 22.586 unit rumah. Agar tidak lagi bingung soal pencairan dana bantuannya, simak infografisnya berikut ini.

Pemilikan Rumah Susun / Tapak



Pemilikan Rumah Swadaya



SIMPUL KPBU

Slum Upgrading, Solusi Masalah Permukiman dan Perumahan

Laporan Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2021 mencatat jumlah *backlog* di Indonesia mencapai 11,78 juta unit. Padahal pemerintah sendiri menargetkan angka tersebut bisa turun sampai 5 juta pada tahun 2024. Di sisi lain, data BPS 2019 menyebut sekitar 15,5 juta rumah tangga perkotaan tinggal di rumah yang tak layak huni. Penataan kawasan kumuh dan rumah layak huni lagi-lagi menghadapi tantangan.

Slum upgrading menjadi salah satu solusi dari penyediaan hunian sekaligus penataan wilayah kumuh. Salah satu program yang tengah berjalan adalah Kota Tanpa Kumuh (Kotaku). Program strategis tersebut diampu Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk mempercepat penanganan permukiman kumuh di Indonesia. Program ini mendukung Gerakan 100-0-100, yaitu 100 persen akses universal air minum, 0 persen permukiman kumuh, dan 100 persen akses sanitasi layak. Sumber pembiayaan program Kotaku berasal dari pemerintah pusat, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, swadaya masyarakat dan pemangku kepentingan lain, serta lembaga mitra pembangunan pemerintah (*World Bank, Asian Infrastructure Investment Bank-AIIB, dan Islamic Development Bank-IsDB*).

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Dr. Ir. Herry Trisaputra Zuna S.E., M.T. menyebutkan bahwa *slum upgrading* adalah upaya efektif

untuk menyelesaikan masalah perumahan di perkotaan. Herry pula menyebutkan alternatif pendekatan lain yakni skema Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV).

“Kalau konsolidasi vertikal itu dalam rangka membentuk tanah, yang tidak teratur menjadi teratur, sehingga muncul potensi densifikasi. Selanjutnya, pemerintah bisa memberikan bantuan pembiayaan,” ujar Herry.

Konsolidasi Tanah Vertikal berpotensi meningkatkan jumlah hunian. Konsep ini juga memunculkan kepastian kepemilikan bagi pengguna, sekaligus membangun nilai tambah (*added value*) untuk kepentingan bersama. Skema ini sendiri sudah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. Lewat beleid itu seharusnya kata Herry, tidak ada lagi ketakutan oleh masyarakat pemilik tanah kehilangan hak dan kepemilikan atas tanahnya. Karena pada KTV dapat dilakukan dengan menerbitkan sertifikat bersama atas aset-aset tersebut nantinya.



Sayangnya, selama ini masyarakat khawatir akan tersingkir usai menjual tanahnya kepada pengembang. Mereka pindah makin jauh hingga ke pinggiran kota.

“Konsolidasi tanah vertikal itu diatur dalam Permen BPN, lahan tadi diterbitkan sertifikat bersama dan seterusnya, terhadap lahan yang baru ini nanti akan dibangun vertikal, yang tadinya cuma ada sekian rumah dan sekian keluarga dengan penataan kembali nanti bisa lebih besar,” ungkap Doktor Teknik Sipil Universitas Indonesia ini.

Dibalik semua itu, Herry mengungkapkan bahwa upaya *slum upgrading* tidak bisa hanya dilihat dari satu sisi. Semua aspek harus bisa menunjang, sehingga menghasilkan nilai tambah pada tanah dan bangunan. Nilai tambah tersebut memicu *circular economy* dan menjalankan roda perekonomian ekosistem kawasan tersebut.

Pertama, untuk skema pembiayaan, KPUBM adalah solusi agar pembangunan tak lagi dibebankan 100 persen kepada pemerintah. Skema ini berbentuk kerjasama pemerintah, badan usaha, dan masyarakat atau disingkat KPBUM (*Public-Private-People Partnership*). Tak hanya pemerintah dan sektor privat sebagai pendorong peremajaan kawasan, namun masyarakat juga dilibatkan aktif kontribusinya dalam bentuk pemodal lahan. Nantinya masyarakat akan diberikan hak penempatan lahan tanpa kehilangan hak kepemilikan. Dengan ini masyarakat tak lagi terasa terpinggirkan akibat pembangunan permukiman. Masyarakat ikut andil mengatasi masalah area kumuh sekaligus membangun nilai tambah bersama.

“Persis seperti KPB yang ada tapi ‘M’ ini masyarakat yang tinggal di sana yang punya tanah lebih berperan tidak hanya sebagai *user* saja, dia sebagai *owner* sebagai pemilik,” terang Herry.



Nilai tambah area KTV harus direncanakan bersamaan dengan konsep pembangunannya, bukan diserahkan pada pasar atau *user*. Bagaimana mengoptimalkan ruang-ruang komersial sebagai penghasilan yang dapat membiayai operasional dan pelunasan hutang. Bahkan nantinya diharapkan bisa menguntungkan bagi sektor privat selaku pengelola dan masyarakat menerima *return* secara proporsional selaku pemilik aset. Dengan begitu aset-aset yang tadinya berbentuk kawasan kumuh bisa menjadi sebuah *system closed-loop*, dimana ekonomi yang memastikan penguasaan rantai pasok hingga distribusi secara terintegrasi dari hulu hingga hilir.

“Ekonominya juga tumbuh yang tadinya tidak ada harapan, tiba-tiba disitu karena ada ekosistem lagi, ada orang-orang yang butuh beli angkringan, kan sebelumnya tidak bisa beli angkringan karena tinggalnya berdesakan. Sekarang kalau dia tumbuh vertikal yang tinggal sekian kali, lebih banyak penghuni. Ketika ada yang buka toko, jadi potensi laku tokonya, sehingga hidupnya jadi lebih baik,” kata Herry memberikan analogi.

Berkaca dari negara lain, India adalah negara yang paling serius dalam urusan *slum upgrading*. Contohnya Pradhan Mantri Awas Yojana - Urban (PMAY-U), adalah salah satu contoh sukses dari program India dalam menyelesaikan masalah kawasan kumuh sekaligus menyediakan rumah layak huni untuk semua yang dikenal dengan program *House for All*.



“India *concern* dengan *slum*-nya kedua *concern* dengan *housing*-nya. Di India jadi *policy* bagaimana *slum* ini dijadikan *tool* untuk menciptakan rumah di perkotaan,” tambahnya.

Namun tak dipungkiri Herry, bahwa upaya *slum upgrading* melalui konsolidasi tanah vertikal ini tak mudah untuk diterapkan. Kerap kali terkendala secara sosial dan budaya, karena pola pikir yang terbelah kuno. Masyarakat masih berpikiran lebih baik tinggal di lingkungan kumuh asalkan milik sendiri. Padahal seperti telah dibahas sebelumnya dalam KTV pun masyarakat tidak akan kehilangan atas kepemilikannya. Menurut Herry, pola pikir tersebut yang perlu untuk diluruskan.

“Memang harus dibanyakin *case*-nya sehingga dia bisa menjadi gerakan pada waktunya, contoh itu perlu, kita kan lebih mudah bercerita dengan contoh kalau ngga kita ngawang-ngawang terus,” pungkasnya. ■

FIGUR INSPIRASI

Satu Visi Mewujudkan Rumah untuk Rakyat

Kebutuhan perumahan terus bertambah sekitar 500 ribu per tahun. Namun, angka *backlog* perumahan masih cukup tinggi dengan jumlah mencapai tidak kurang dari 11 juta. Rencana Strategis (Renstra) tahun 2020-2024 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menargetkan pemenuhan 59,48 persen rumah layak huni.

Hingga 30 September 2021, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat Program Sejuta Rumah (PSR) bagi warga miskin telah mencapai 763.127 unit di seluruh Indonesia. Namun, angka *backlog* perumahan masih cukup tinggi dengan jumlah mencapai tidak kurang dari 11 juta. Rencana Strategis (Renstra) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tahun 2020-2024 menargetkan pemenuhan rumah layak huni sebesar 59,48 persen.

Salah satu tokoh dan pemerhati pembiayaan perumahan, Tito Murbaintoro menjelaskan bahwa pembiayaan perumahan adalah bagian penting dari pengembangan perumahan dan permukiman secara keseluruhan. Penggarapannya tidak bisa parsial. Masalah perumahan itu adalah masalah yang kompleks dan di dalamnya ada tiga pelaku kepentingan. Mulai dari regulator, kemudian ada operator dan penerima manfaat atau *beneficiaries*.

Regulator adalah Pemerintah baik Pusat maupun Daerah, kemudian Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Sedangkan operator diperankan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/ Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Badan Usaha

Swasta lainnya. Apabila pihak swasta belum bisa dan/atau belum berminat terlibat, maka BUMN/BUMD harus menjadi garda terdepan sebagai *Agent of Development* dan *fiscal tools*. Dan apabila pihak swasta sudah bisa masuk ke bidang perumahan dan permukiman, maka yang akan terlibat antara lain lembaga jasa konstruksi, jasa keuangan, pengembang dan investor melalui pasar modal yang tujuannya untuk membantu pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap keluarga Indonesia. Pemangku kepentingan ketiga adalah penerima manfaat atau *beneficiaries* yakni masyarakat luas baik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun non-MBR. Pemerintah selama ini sedang gencar menyiapkan berbagai kebijakan untuk melakukan intervensi membantu MBR. Di lain pihak yang tidak kalah penting perannya adalah para akademisi, kaum cendekiawan, dan non-government organization (NGO).

Tito menggambarkan bahwa pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat Indonesia harus diwujudkan dalam satu visi yang sama yang disebutnya sebagai 'Visi Mulia'. Ia merujuk pada amanat konstitusi kita mulai dari Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H sampai peraturan perundang-undangan turunannya yang mengamanatkan bahwa



■ Dr. Ir. Tito Murbaintoro, M.M.

setiap keluarga Indonesia berhak menghuni rumah yang layak, terjangkau di dalam lingkungan yang sehat. Tito menegaskan kembali bahwa menghuni rumah tidak selalu berarti memiliki rumah. Konsep hunian bisa berupa kepemilikan, sewa, bahkan menumpang. Semua itu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur di bidang perumahan dan permukiman. Menurut data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2016, konsep kepemilikan melalui rumah swadaya merupakan kelompok mayoritas yaitu lebih dari 71,68 persen.

Dalam mewujudkan 'Visi Mulia' tersebut, ada beberapa aksi yang harus dilakukan secara sistemik dan berkelanjutan yang oleh Tito disebut sebagai "Misi Mulia". Dengan berbagai kebijakan yang disiapkan oleh regulator, maka operator bergerak dari tiga klaster aksi. Pertama, *Housing Provision* and

Development, yakni pemenuhan kebutuhan rumah dari sisi *supply* termasuk di dalamnya bagaimana *housing carrier* di Indonesia dibangun dan bagaimana konsep penyediaan lahannya. Kemudian yang kedua adalah *Housing Finance*, yakni pemenuhan kebutuhan pembiayaan perumahan yang handal, murah, jangka panjang dan berkelanjutan, baik pembiayaan primer maupun pembiayaan sekunder. Sedangkan klaster aksi ketiga adalah *Housing Assistant Program* (HAP), yang di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dinarasikan sebagai Kemudahan dan Bantuan perolehan rumah bagi MBR.

"Persoalan kita adalah kurang lebih 80 persen keluarga Indonesia adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, kemudahan dan bantuan kepada MBR untuk memperoleh rumah menjadi tugas kita bersama sama. Itu merupakan klaster ketiga yang harus dijalankan yang kita sebut sebagai *Housing Assistant Program*," terang Tito.

Tantangan dari pengadaan perumahan ini adalah terwujudnya dana jangka panjang, murah dan berkelanjutan. Untuk itu perlu adanya pengembangan sistem pembiayaan perumahan yang handal termasuk pendanaan perumahannya. Harapannya terwujud rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat. Ujung dari misi ini adalah menyelesaikan masalah *backlog* rumah. Pada gilirannya akan dapat mewujudkan visi mulia yang kita harapkan.

"Untuk melaksanakan visi dan misi tersebut, kita juga harus selalu memperhatikan perubahan lingkungan strategis yang terjadi setiap saat. Perubahan lingkungan strategis yang terjadi saat ini misalnya Covid-19 yang berpengaruh besar pada sistem pembiayaan perumahan," jelas Tito.

Selanjutnya Tito menjelaskan dalam sistem pembiayaan perumahan, terdiri atas pembiayaan primer dan pembiayaan sekunder. Dalam praktiknya, pembiayaan sekunder menjadi sangat penting dan harus didukung oleh pembiayaan primer yang efisien. Alasannya, kredit atau pembiayaan perumahan berjangka panjang sekitar 15 sampai 20 tahun, sumber dananya berasal dari bank/ lembaga pembiayaan yang mayoritas bersumber dari dana jangka pendek, seperti deposito, tabungan dan lainnya.

Oleh karena itu, pada tahun 2005 Pemerintah menetapkan kebijakan sekuritisasi aset melalui lembaga PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) yang dibentuk Berdasarkan Peraturan Presiden RI Nomor 19 Tahun 2005. Aset KPR berupa piutang yang dimiliki bank atau lembaga pembiayaan, dijadikan sebagai jaminan dalam penerbitan surat berharga berupa Efek Beragun Aset-Surat Partisipasi (EBA-SP) untuk dijual kepada investor. Hasil penjualan EBA-SP ini yang akan menjadi sumber pembiayaan perumahan jangka menengah dan panjang.



“Pembiayaan sekunder melalui EBA-SP ini ada sedikit persoalan, yakni ada kalanya bank itu agak enggan untuk mengalihkan KPR nya ke EBA-SP karena aset bank berupa KPR yang kualitasnya bagus harus dipindah-bukukan ke surat berharga. Sehingga asetnya akan berkurang. Oleh karena itu ke depan teman-teman SMF sedang menyiapkan sumber pembiayaan alternatif yakni *Covered Bond* yang asetnya tidak akan berpindah. Ada proses sekuritisasi melalui penjualan surat berharga dalam bentuk *covered bond* tapi asetnya tetap di bank,” jelas mantan komisaris PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) tahun 2008-2011 tersebut.

Mengerucut pada aspek *Housing Assistant Program* seperti dalam Misi Mulia, terdapat beberapa prinsip penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah bagi MBR harus terjangkau, aksesnya mudah, ketersediaan yang cukup, dan berkelanjutan. Untuk merealisasikan kemudahan dan bantuan perolehan rumah tersebut, ada dua hal penting yang harus dijaga yakni harus tepat sasaran dan berkeadilan. Oleh karena itu harus disiapkan antrian MBR yang perlu mendapat bantuan lebih awal *by name by address* atau disebut *Housing Queue*. Di dalam menyiapkan *Housing Queue* ini, ada beberapa

instrumen yang harus disiapkan juga, yakni Analisis Kriteria serta Kategori Batasan Kemampuan MBR dan Analisis Indeks Keterjangkauan Perolehan Rumah (*Housing Affordability Index*).

“Bisnis perumahan sih oke, harus dan akan terus bergerak terutama yang komersial, tapi perlu juga dipikirkan pemenuhan kebutuhan rumah untuk MBR yang kemampuannya sangat terbatas,” tegas Tito.

Penentuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
Melihat pentingnya bantuan bagi ketersediaan hunian bagi MBR, penentuan kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah tidak bisa sembarangan. Tito menjabarkan tiga pendekatan analisis dalam penentuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pertama, analisis dengan pendekatan *Median Income* atau Median Penghasilan. Analisis ini dikaitkan dengan nilai median harga rumah di Indonesia. Tito merujuk pada data median pengeluaran dari Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2020 yang kemudian dikonversi menjadi angka median penghasilan kemudian dikaitkan juga dengan indeks keterjangkauan rumah. Menurut perhitungan, diperoleh nilai penghasilan tertentu yang bisa digunakan untuk batas MBR memperoleh

Kredit Pemilikan Rumah Tapak/Rusun. Tetapi dengan memperhatikan tren tingkat suku bunga kredit dan tingkat inflasi yang berbeda antara satu negara dengan negara lainnya, maka perlu dilakukan analisis dengan pendekatan lain yakni analisis angka acuan tertentu terhadap nilai median penghasilan yang akan dijadikan dasar penentuan batas maksimum MBR yang berhak atas subsidi perumahan. Sebagai contoh, angka acuan di Amerika Serikat, *low income group* adalah kelompok masyarakat yang penghasilannya 0,8 dari *median income* mereka.

Kedua, analisis dengan pendekatan *Affordability Index*. Pendekatan ini dilakukan untuk mengetahui nilai subsidi yang dibutuhkan di suatu wilayah dengan tiga cara, salah satunya dengan membandingkan median penghasilan dengan median harga rumah di suatu wilayah. Cara lain adalah perlu melihat kemampuan membayar angsuran sesuai dengan persyaratan perbankan/ lembaga pembiayaan (*repayment capacity/ affordability*) serta analisis defisit *income*.

“Kalau kita bicara bantuan maka prinsipnya ada dua. Pertama adalah tepat sasaran. Dan yang kedua, adalah berkeadilan. Maka diperlukan adanya *Housing Queue, by name, by address*,” tegas Tito.

Housing Queue (HQ) adalah pendekatan ketiga untuk menentukan kriteria MBR. Pendekatan ini menganalisis data berdasarkan data nama dan alamat perorangan untuk melihat kemampuan dan potensi jenis bantuan. Hasil analisis akan membagi HQ ke beberapa klaster. Pertama, klaster MBR yang rentan secara tingkat pendidikan dan penghasilan akan diarahkan *rental housing* atau *social housing*. Selanjutnya, klaster MBR swadaya yang memiliki tanah atau rumahnya perlu diperbaiki dapat mengajukan Kredit Mikro Perumahan dan bantuan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya. Di klaster ketiga, MBR yang belum mampu memanfaatkan fasilitas kredit, termasuk kelompok antrian rumah sewa (*public rental housing*). Keempat, klaster rumah MBR yang mampu kredit rumah yang mendapat kemudahan dan bantuan. Kelima, klaster rumah sewa beli dengan konsep rumah dapat disewa dalam jangka waktu tertentu dilanjutkan ke akad kredit setelah mampu kredit. Terakhir adalah klaster rumah sosial (*social housing*) atau rumah numpang bagi masyarakat miskin dan sangat miskin.

“Sepengetahuan saya, saat ini sedang disiapkan oleh Kementerian PUPR, *Housing and Real Estate Information System* (HREIS) dibawah kendali DJPI termasuk di dalamnya *Housing Queue*. Nanti akan disosialisasikan ke pemerintah daerah untuk

dimanfaatkan masyarakat mengisi di aplikasi android atau mengisi formulir di kabupaten/kota atau fasilitas lainnya. Sehingga semua yang masuk kategori MBR bisa masuk ke *Housing Queue* tadi dengan masing-masing potensinya,” pungkas Tito.

Tak Lelah Berkiprah untuk Pembiayaan Perumahan
Predikat tokoh dan pemerhati pembiayaan perumahan melekat pada sosok Tito Murbaintoro berkat perannya dalam ikut aktif membidani penyiapan kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2010 pada saat beliau menjabat sebagai Deputi Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Pembiayaan Perumahan. FLPP tersebut diinisiasi oleh Suharto Monoarfa, Menteri Negara Perumahan Rakyat saat itu. Kebijakan tersebut menjadi tonggak sejarah yang fundamental dan fenomenal atas perubahan kebijakan subsidi perumahan sehingga menjadi sumber pembiayaan untuk bantuan pembiayaan perumahan yang lebih berkelanjutan. Program tersebut terus berlanjut dan berkembang hingga saat ini. Sejak awal 2022, FLPP menjadi bagian penting dari Tabungan Perumahan Rakyat yang dikelola oleh BP Tapera sesuai amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera.

Kiprah Tito Murbaintoro bagi pembangunan infrastruktur PUPR tidak lantas luntur pasca pensiun. Ia pernah menjabat posisi komisaris dan konsultan di beberapa lembaga strategis pembiayaan infrastruktur PUPR, seperti Sarana Multigriya Finansial (SMF). Bahkan Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur (DJPI) PUPR secara langsung meminta sumbangsih gagasannya terkait kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), indeks keterjangkauan, dan *Housing Queue* untuk pemberian bantuan yang akuntabel dan lebih tepat sasaran untuk pembiayaan rumah.

Tito sempat ditugaskan sebagai Komisaris di PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) pada tahun 2008 saat ditunjuk sebagai Deputi Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Pembiayaan Perumahan. Ia bertugas menjaga kinerja SMF agar konsisten, konsekuen dan *on the track* dalam melaksanakan program pembiayaan perumahan.

Pasca pensiun, Tito diminta membantu SMF sebagai *Individual Consultant*. Terakhir pada tahun 2020 diminta membantu untuk menyiapkan perluasan mandat PT SMF di bidang pembiayaan perumahan (sekunder dan primer).

Tidak berhenti sampai disana. Ia diminta langsung oleh Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur (DJPI) PUPR untuk menuangkan gagasannya tentang kriteria MBR, Indeks Keterjangkauan, dan *Housing Queue*. ■

SUDUT PANDANG

Riset PUPR Temukan Teknologi Struktur Bangunan Tahan Gempa Terbaru



Foto Ilustrasi Oleh:
Globe

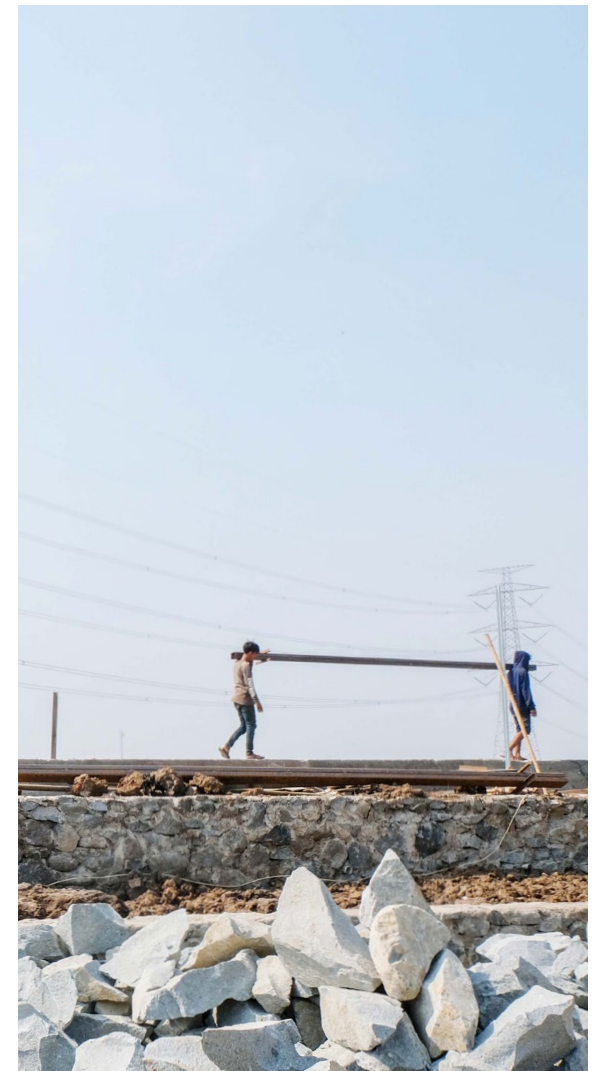
Kondisi geografis Indonesia yang beragam terbentuk akibat berbagai fenomena tektonik. Tumbukan dari tiga lempeng besar dunia—lempeng Benua Eurasia, Samudra Indo-Australia, dan Samudra Pasifik, selama ribuan tahun membuat Indonesia kaya akan sumber daya alam. Namun tak dapat dielakkan, kekayaan dan keindahan itu berbanding lurus dengan risikonya. Indonesia rentan bencana gempa bumi.

Mungkin masih berbekas di ingatan kita, banyak gempa besar yang meluluhlantakkan beberapa daerah di Indonesia. Mulai dari Aceh pada tahun 2004, kemudian beberapa tahun kemudian menerjang Kepulauan Nias, Pangandaran dan Yogyakarta. Pada tahun 2009 juga ada gempa besar di Padang, Sumatera Barat dan yang masih segar diingatan gempa di Donggala, Palu pada 2018 lalu.

Berkaca pada hal tersebut, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menekankan pentingnya penerapan SNI 1726:2019 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Struktur Bangunan Gedung dan Non Gedung. Sebuah angan-angan untuk mengurangi risiko kerusakan infrastruktur akibat bencana gempa bumi. Eks Puskim (sekarang menjadi Direktorat Bina Teknik Permukiman dan Perumahan) membuat penelitian untuk menemukan struktur bangunan yang tahan gempa. Hasilnya, ditemukanlah teknologi baru bernama Rumah Unggul Sistem Panel Instan (RUSPIN).

RUSPIN adalah sebuah teknologi rangka rumah pracetak dengan menggunakan sistem sambungan kering (baut, mur, dan pelat). Teknologi ini ada berkat riset pengembangan dari teknologi pendahulunya, Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA). Sejak ditemukannya, RUSPIN menjadi tambahan pilihan teknologi infrastruktur pembangunan yang tahan gempa.

Kenapa RUSPIN bisa menjadi solusi dari rumah tahan gempa? Harits Salman Ambo, S.T. dari Subdirektorat Teknologi dan Peralatan Infrastruktur Cipta Karya, Direktorat Bina Teknik Permukiman dan Perumahan, Ditjen Cipta Karya, menjelaskan bahwa riset RUSPIN ini sudah berjalan sejak 2013 dan terbit pada 2014 lalu. Bahkan telah pada tahun 2013 tersebut juga sudah diuji di Laboratorium Struktur Eks Puskim. “RUSPIN cocok untuk diaplikasikan pada wilayah gempa moderat 4 sampai 6 yakni pada resiko kategori sedang hingga berat dengan kondisi tertentu,” kata Harits menjelaskan.



Hasil pengujian itu mengungkapkan bahwa RUSPIN mampu menahan beban lateral proporsional dengan kapasitas struktur portal sebesar 545 kgf dan beban batas ultimit 1160 kgf. Beban lateral adalah beban dengan arah horizontal pada struktur. Umumnya ada dua beban lateral, yakni beban angin dan beban gempa. Umumnya, beban gempa lebih dominan.

Kemudian rasio daktilitasnya dari struktur dinding tercatat 12,39, faktor kuat lebih struktur 1,97, dan termasuk dalam kategori daktil penuh. Daktil adalah kemampuan suatu struktur dalam berdeformasi inelastis tanpa kehilangan kekuatan atau kerusakan.

“Jadi yang dimaksud dengan daktail penuh itu bangunan memiliki kemampuan berdeformasi yang tinggi pada rentang paska elastis dan mampu mengalami simpangan *inelastic* hingga kondisi batas tertentu. Ketika bangunan menderita beban lateral gempa, bangunan akan bergoyang, menyerap energi, dan masih bisa mengikuti arah pergerakan gempa. Jadi bangunan tidak sepenuhnya melawan namun menyerap energi dan mengikuti pergerakannya dengan batasan tertentu sehingga tidak mengalami kerusakan yang terlalu parah,” terang Harits.

Struktur RUSPIN ini juga termasuk kategori *immediate occupancy* dimana struktur bangunan yang mengalami kerusakan ini masih cukup aman dan bisa digunakan kembali dengan kondisi tertentu. Apabila portal mengalami kerusakan yang cukup parah akibat beban ultimit, keselamatan penghuni masih terjaga karena portal utama tidak runtuh dan bisa diperbaiki.

Rahasia ketahanan gempa pada struktur RUSPIN terletak pada konsep spesifikasi komponen dan penyambung mekanisnya. Bahan komponen ini terbuat dari beton bertulang pracetak yang terdiri dari 2 komponen dengan mutu $f'c$ 25 MPa, baja tulangan polos bermutu BJTP 280 berdiameter 8 dan 6 mm, dan *wiremesh* berdiameter 0,5 mm. Komponen ini memiliki berat yang ringan sehingga ketika bangunan menerima beban gempa maka berdampak tidak besar karena berat struktur yang tidak besar dan daktilitas struktur yang cukup tinggi. “Karena bebannya ringan otomatis ketika terjadi gempa juga berdampak tidak terlalu besar,” ujar Harits.

Resep tahan gempa selanjutnya disokong oleh penyambung mekanis jenis sambungan kering. Metode sambungan kering adalah metode penyambungan komponen beton pracetak secara langsung dengan alat sambung dan dapat segera berfungsi. Alat penyambung ini berupa baut baja galvanis berdiameter 12 mm mutu A307, pelat strip baja tebal 2,6 mm dan lebar 4 cm mutu fy 250 MPa, dan mur ring tebal 1 mm. Sambungan antara komponen sloof dengan pondasi menggunakan angkur baja tulangan polos diameter 12 mm atau *full drat* diameter 10 mm.



“Rata-rata pertimbangan penerapan teknologi ini yakni cepat bangun, harga terjangkau dan murah dibandingkan rumah konvensional, tahan gempa, bisa dibongkar pasang, komponen ringan, fleksible terhadap variasi luas bangunan, ramah lingkungan, dan bisa menggunakan material lokal” jelas Harits.

Hingga saat ini Harits menjelaskan bahwa teknologi rumah murah sekaligus tahan gempa ini sudah diterapkan di berbagai wilayah di Indonesia. Salah satunya pada Rehabilitasi Pasar Tanjung Lombok Utara. Lalu beberapa rumah contoh juga telah dibangun di Palu, Nusa Tenggara Timur, dan Bali. Bahkan juga telah menjadi pilihan untuk Kompleks Perkantoran DPU Bali, Rumah Dinas TNI Kabupaten Kefa NTT, Rumah Swadaya Relokasi Pasca Genangan Waduk Jatigede, Rehabilitasi RTLH Denpasar Bali, Rumah Atlet Kupang, dan lainnya. Semua pembangunan teknologi tersebut diproduksi dan dirakit oleh aplikator RUSPIN yang memiliki perjanjian kerja sama dengan Eks Puskim/ Direktorat BTPP. ■

Keunggulan lain dari teknologi yang digunakan RUSPIN adalah metode bongkar-pasang (*knock-down*). Tiga variasi modular dengan ukuran: 1,8x1,8 m²; 1,8x3 m²; atau 3x3 m² dengan tinggi 3 m. Struktur ini fleksibel dan bisa dibongkar pasang sesuai dengan luas bangunan. Metode *knock-down* secara otomatis lebih hemat waktu pengerjaan bila dibandingkan dengan pembangunan rumah konvensional. Perakitan struktur rumah tipe RST-38 bisa selesai dalam waktu 3-4 hari oleh 4 pekerja terlatih.

Alasan itu juga yang menyebabkan RUSPIN saat ini juga menjadi alternatif struktur bagi pemerintah saat pelaksanaan program relokasi suatu wilayah. RUSPIN diaplikasikan oleh sejumlah pemerintah daerah untuk pembangunan hunian sementara (huntara). Contohnya pada Huntara Kawasan Semanggi Surakarta, Huntara Nelayan Semarang, dan lainnya.

Sementara untuk hunian tetap, RUSPIN bisa menjadi pilihan karena harganya yang terbilang murah. Perkiraan harga dalam pembangunan satu unit struktur rumah tipe RST-38 adalah Rp23,6-25,7 juta (belum termasuk harga pengiriman). Pun bila sudah disesuaikan dengan harga bahan dan upah di masing-masing lokasi di Indonesia akan tetap terasa lebih murah dibandingkan pembangunan rumah konvensional dengan spesifikasi dan luas bangunan yang identik.

“Rumah Unggul Sistem Panel Instan (RUSPIN) cocok untuk diaplikasikan pada wilayah gempa moderat 4 sampai 6 yakni pada resiko kategori sedang hingga berat dengan kondisi tertentu.”

SUDUT PANDANG

Konsep Rumah Pascapandemi untuk Rumah Masa Kini

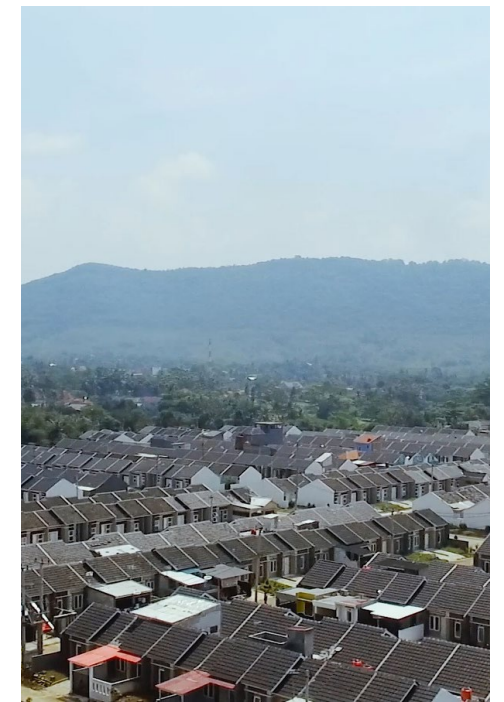
Konsep Rumah Pascapandemi Covid-19 menjadi salah satu nominasi ciamik dalam agenda Urun Rembuk acara Webinar Rembuk Rumah 2021. Berangkat dari isu *Work From Home* (WFH) sebagai dampak pandemi secara global, Konsep Rumah Pascapandemi mengupas pentingnya aspek penghawaan alami, pencahayaan alami, fleksibilitas tata letak, pemisahan ruang sanitasi, dan halaman rumah agar bisa diadaptasi hunian era kini.



Belakangan ini, tren *remote working* atau bekerja tanpa harus *ngantor* semakin marak terjadi melalui pemberlakuan kebijakan WFH yang memperkenankan para pekerja melakukan pekerjaan dan *meeting* secara virtual dari rumah. Penerapan WFH diharapkan dapat menambah efektivitas pengendalian penyebaran Covid-19. Dalam benak Reina Rivenska Dissa, fenomena ini memunculkan pertanyaan, “Apa yang mungkin terjadi akibat tipisnya batas antara tinggal dan bekerja dari rumah?”

Rupanya, rutinitas dan tuntutan pekerjaan akibat WFH kerap menyebabkan *burnout* atau kelelahan mental saat bekerja. Klaster keluarga juga justru menjadi penyumbang tertinggi pada kasus Covid-19. Dari situ, gagasan tentang Konsep Rumah Pascapandemi tercetus dan dirangkum dengan apik oleh Reina dalam sebuah esai pada acara Rembuk Rumah sebagai salah satu rangkaian acara Hari Perumahan Nasional (Harpernas 2021).

“Sebetulnya bukan Rumah Pascapandemi, lebih tepatnya konsep rumah yang dapat merespon langsung atau mampu beradaptasi dengan situasi pandemi dan perubahan yang akan terjadi pascapandemi,” jelas Reina selaku Staf Teknik Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Pertama Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan di Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur (DJPI).



Dasar dari salah satu Konsep Rumah Pascapandemi adalah adaptasi dari konsep rumah tumbuh yang dibangun berdasarkan kebutuhan pemiliknya. Rumah tumbuh biasanya diperluas secara bertahap seiring berjalannya waktu semisal ketika anggota keluarga bertambah. Salah satu preseden yang dapat dipelajari adalah *Expandable House* karya Urban Rural Sistem karena konsep rumah yang cenderung sederhana ini cocok diaplikasikan terhadap situasi pandemi karena memiliki bukaan yang besar, pencahayaan alami yang baik, serta khususnya mempunyai tata letak yang besar sehingga memungkinkan adanya penambahan ruang tersendiri.

Umpamanya, kesan *ngantor* dapat tercipta berkat pemisahan ruang bekerja dengan ruang tinggal melalui sekat atau dinding pembatas. Jadi, pekerjaan dan kehidupan di rumah akan terasa lebih nyaman karena ada pembatasan tata letak berdasarkan fungsi. Fleksibilitas tata ruang juga memberi keleluasaan untuk dekorasi rumah agar tidak bosan dengan suasana rumah.

Maka, menurut Reina, tata letak sebelum dan setelah sanitasi sebaiknya terpisah. Implementasinya yaitu adanya ruang tersendiri untuk mencuci tangan sekaligus mensterilkan pakaian sehabis dipakai dari luar rumah. “Yang paling krusial di era

pascapandemi adalah pemisahan ruang steril dan non-steril. Jangan sampai benda yang terkontaminasi dari luar berpindah pada keluarga di rumah karena virus Covid-19 selain data menyebar melalui udara juga dapat menyebar melalui benda yang terpapar atau *fomites*,” imbuh Reina. Untuk dapat mengimplementasikan hal tersebut secara minimal, dapat dengan memberikan lemari kecil untuk meletakkan cairan disinfeksi pada teras atau dekat dengan pintu masuk pada rumah tanpa teras. Tak kalah penting, sebuah ruang isolasi mandiri bagi seseorang yang terinfeksi Covid-19 dengan sirkulasi udara natural dan terdapat akses untuk berjemur.

Aspek krusial lainnya sirkulasi udara dan pencahayaan alami lewat bukaan besar atau jendela. Ventilasi silang sangat dianjurkan untuk pertukaran udara dari luar ke dalam maupun sebaliknya untuk dapat mengurangi kemungkinan tertular virus dan bakteri yang dapat tersebar melalui udara. Keberadaan halaman rumah yang ditumbuhi vegetasi alami juga dapat memaksimalkan proses sirkulasi udara berkat oksigen yang dihasilkan tanaman. Lebih lanjut lagi, pencahayaan alami membantu tubuh untuk mengenali ritme sirkadian, yakni perubahan fisik, mental, dan perilaku terhadap siklus 24 jam sehingga tubuh dapat menyesuaikan diri dan sadar akan waktu bekerja dan beristirahat.

Penghawaan dan pencahayaan alami adalah kewajiban yang merujuk pada standar nasional Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB).



“Yang paling krusial di era pascapandemi adalah pemisahan ruang steril dan non-steril. Jangan sampai benda yang terkontaminasi dari luar berpindah pada keluarga di rumah.”

Bagi *vertical housing* atau hunian rumah susun, aspek keamanan khusus diperlukan dalam menerapkan Konsep Rumah Pascapandemi. Tingginya mobilitas dalam hunian tersebut berpotensi menularkan virus Covid-19 dari berbagai sudut. Reina menuturkan, dibutuhkan fasilitas *touchless* atau tanpa sentuh pada elevator dan pintu masuk untuk menghindari sentuhan langsung dari orang ke tombol. “Rumah susun akan lebih terbatas untuk mengadaptasi Konsep Rumah Pascapandemi, namun dapat mengkalkulasi dengan memberikan tanaman pada balkon untuk dapat memberikan efek *refreshing* untuk penghawaan dan juga secara visual,” imbuh Reina.

Di manakah area yang tepat untuk membangun Konsep Rumah Pascapandemi? Kuncinya adalah adanya ruang antarrumah untuk memaksimalkan sirkulasi udara, pencahayaan alami, dan pengaturan tata letak untuk dapat memberikan efek memperluas ruang sehingga mengurangi kejenuhan sesuai kebutuhan. Oleh karenanya, konsep rumah tersebut cocok diaplikasikan di permukiman yang tidak padat penduduk. Bagi rumah maupun rusun di kawasan padat penduduk.

Reina berharap, Konsep Rumah Pascapandemi bermanfaat bagi rumah yang sudah berdiri dengan penambahan minimal sesuai kondisi pandemi. “Konsep Rumah Pascapandemi sesungguhnya sudah sesuai dengan hakikat rumah tradisional di Indonesia yang bernuansa luas dan alami. Nah, pekerjaan rumahnya adalah bagaimana Konsep Rumah Pascapandemi lebih disosialisasikan ke seluruh lini masyarakat dan diimplementasikan secara masif,” tutup Reina. ■

CERITA MEREKA

Rumah Impian untuk Muhyidin

Rumah nyaman adalah impian semua orang. Tidak terkecuali bagi Muhyidin. Ia berkesempatan merenovasi rumahnya lewat KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) Swadaya.



Muhyidin menghormati dan menyayangi rumah peninggalan orang tuanya. Umur rumah itu sekitar 35 tahun, lebih muda 2 tahun dari Muhyidin. Meskipun sering banjir dan tidak layak huni, Muhyidin memilih bertahan. Ia menyadari tidak mudah untuk membeli rumah di area perumahan dan menjauh dari lingkungan masa kecilnya.

Muhyidin tinggal bersama ibu, istri, dan anaknya di Kecamatan Wonosalam, Demak. Pria yang berprofesi sebagai petugas keamanan sebuah lembaga swasta ini sempat bergabung dengan tim Satuan Tugas Covid-19 di daerahnya. Hingga ia bertemu dengan salah satu pimpinan DPRD Kabupaten Demak yang kemudian memberinya informasi melalui pesan singkat bagi Muhyidin yang menjadi titik terang untuk perbaikan rumahnya.

Muhyidin mulai mengajukan program KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) Pembangunan Rumah Swadaya untuk konsistensi sekitar bulan Juli 2021. Ini jadi semacam jawaban atas mimpi Muhyidin. Ia tidak perlu pindah, rumah peninggalan orang tuanya akan mendapat riasan anyar. Pembangunan mulai di bulan November 2021.

Dari pengajuan KPR BP2BT tersebut, Muhyidin mendapat bantuan dana sebesar 40 juta rupiah untuk total biaya kisaran 90 juta rupiah. Sisa 50 juta rupiah Muhyidin mengangsur ke Bank Jateng dengan bunga 16,9 persen. Dengan begitu, cicilannya cukup ringan bagi Muhyidin yaitu 835 ribu rupiah selama 7 tahun. Rumah miliknya didesain ulang dan dibangun oleh PT Arion Karya Indonesia.

“Untuk desain, kami terima jadi. Dibuatkan jadi rumah dengan 2 kamar”, jelas Muhyidin.

Muhyidin tenang selama proses pembangunan ini karena ia memandorinya secara langsung sehingga dia dapat mengetahui spek bangunan yang digunakan. Dalam waktu kurang lebih 1,5 bulan, rumahnya mencapai tahap *finishing*. Waktu yang cukup singkat untuk dikerjakan oleh 2 orang pekerja.

“Cepat dan bagus kerjanya” pungkas Muhyidin.

Rumah impian Muhyidin tuntas di Desember 2021 diiringi respon kaget dari tetangganya. Beberapa takjub dan tertarik dengan program BP2BT Pembangunan Rumah Swadaya. ■

Dalam waktu kurang lebih 1,5 bulan, rumahnya mencapai tahap finishing. Waktu yang cukup singkat untuk dikerjakan oleh 2 orang pekerja.

JELAJAH

Desain Rumah Unik Di Atas Air Pasang Surut

Kota Seribu Sungai tidak hanya istimewa dari kondisi geografis berupa banyaknya sungai besar dan kecil. Pelestarian rumah panggung berpondasi cerucuk adalah kearifan lokal yang diupayakan secara turun temurun.

Foto Oleh:
Kompas

"Waduh, rumahnya kok berdiri di atas air? Apa kuat?" tanya seorang teman.

"Tentu kuat, dong! Pondasi perumahan sudah dikaji secara komprehensif lewat disiplin ilmu Teknik Sipil," jawab Fikri.

Kira-kira demikian respon rekan-rekan Fikri yang datang melihat hunian bersubsidi di Provinsi Kalimantan Selatan. Muhammad Fikri, Direktur Utama pengembang dengan nama PT Anugerah Puja Perdana Abadi, menanggapi santai. Apalagi respon itu datang dari temannya yang bukan orang Kalimantan. Ia bahkan menceritakan situasi tersebut sambil bercanda di tengah wawancara bersama tim majalah VFM pada Selasa (4/1) lalu.

"Di sini, beli rumah langsung dapat kolam renang!"

Pasalnya, Fikri memakai analogi kolam renang sebagai gambaran air pasang surut yang persis terletak di bawah Kawasan perumahan di Kota Seribu Sungai. Makanya, perumahan itu berbentuk rumah panggung. Pondasinya berkembang dari pondasi kacapuri menjadi pondasi cerucuk seiring berjalannya waktu berdasarkan penelitian keilmuan Teknik Sipil. Keduanya berasal dari kayu galam, tetapi pondasi kacapuri tidak dapat ditancapkan dan cepat lapuk di daratan. Di lain sisi, pondasi cerucuk bisa bertahan lama di dalam tanah dengan kedalaman 3-4 meter.

Desain rumah unik berupa rumah panggung dengan pondasi cerucuk mengadopsi rumah adat Bubungan Tinggi menjadi kearifan lokal yang diakomodasi dalam Peraturan Daerah (Perda) oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Selatan. Di dalamnya, termasuk juga penyaluran rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

“Kawasan perumahan ini unik karena dikelilingi sawah dan irigasi pertanian lantaran 70 persen tanah rawa di Kalimantan Selatan adalah tanah gambut. Bahkan, ada suatu perumahan yang diolah menjadi kolam pembibitan ikan. Hitung-hitung sekalian memberdayakan rawa,” terang Fikri.

Karena dibangun di atas air pasang surut, Perda melarang pengurukan pada rumah panggung. Sebab, pengurukan pada badan rumah bisa menyebabkan erosi dan banjir. Perda juga mengatur klasifikasi pondasi rumah panggung untuk bangunan lainnya, seperti gedung perkantoran, mall, dan bangunan bertingkat lainnya yang memakai pondasi cakar ayam atau contoh dengan paku bumi, beserta pembagian ruang berdasarkan fungsi permukiman, industri, dan pertanian dalam sistem zonasi.

Rumah tumbuh menjadi preferensi utama masyarakat dalam membeli rumah. Menunjang hal ini, Perda menetapkan kavling paling minim seluas 100 m² di Kabupaten Banjar, 150 m² di Kabupaten Barito Kuala, dan 140 m² di Kabupaten Banjar Baru. Belum lagi sepanjang 10 m untuk akses jalan utama dan 8 m untuk jalan blok.



“Luas, kan? Jadi, rumah MBR di sini mungkin seluas rumah komersial di kota besar. Rumah kopel di sini malah tidak laku lantaran tidak leluasa menambah ruangan atau pekarangan di kemudian hari. Sama halnya dengan rumah kavling 60 m² – 70 m². Mirip kos-kosan, katanya,” tambah Fikri menirukan ucapan konsumen.

Fikri menuturkan, biaya yang ditawarkan paling mahal seharga Rp 164.500.000. Harga itu stabil sejak 2 tahun terakhir. Yang mahal yaitu alokasi 40 persen untuk pondasi sebagai bagian paling krusial dari rumah panggung. Pondasi tersebut harus kokoh sehingga pengerjaannya cukup memakan waktu, yaitu sekitar 1 bulan, bergantung pada tipe dan besar rumah.

Selain itu, biaya mahal lainnya untuk pembangunan jalan dan badan jalan. Pada kontur tanah rawa, peningkatan kualitas jalan tidak bisa segera dilakukan setelah menimbun badan jalan, melainkan dibiarkan selama 1-2 tahun terlebih dulu supaya mengendap hingga padat sempurna. Berikutnya, barulah bisa dilakukan pengecoran. “Tidak hanya hunian, proses ini juga berlaku untuk seluruh proyek bangunan. Praktik di lapangan harus mematuhi Perda,” kata Fikri.

Penghasilan masyarakat Kalimantan Selatan yang bergantung pada hasil alam seperti batu bara, hasil kayu, dan kulit cenderung lebih sedikit dibanding masyarakat Ibukota dengan lapangan kerja yang variatif. Oleh karenanya, bisnis properti hunian MBR melalui skema FLPP cukup berjalan mulus sejak 2013 – 2021. Sebaliknya, pangsa pasar rumah besar komersial menurun sejak tahun 2012 akibat berkurangnya nilai tambang yang berpengaruh terhadap penghasilan dari para konsumen yang merupakan pekerja perusahaan tambang.

“Kawasan perumahan ini unik karena dikelilingi sawah dan irigasi pertanian lantaran 70 persen tanah rawa di Kalimantan Selatan adalah tanah gambut. Bahkan, ada suatu perumahan yang diolah menjadi kolam pembibitan ikan. Hitung-hitung sekalian memberdayakan rawa.”



Foto Oleh:
Kabarnews

Pentingnya Membaca Perilaku Konsumen

Menurut Fikri, animo masyarakat terhadap rumah MBR amat besar. Salah satu alasannya, mereka memilih membeli rumah MBR dengan angsuran di bawah Rp 1.500.000 per bulannya ketimbang harus menyewa kontrakan seharga Rp 1.000.000 – Rp 1.500.000 per bulan. Dalam memilih lokasi, konsumen pasangan suami istri yang bekerja biasanya memilih rumah yang tidak jauh dari rumah orang tuanya agar mereka bisa menitipkan anaknya.

Selain itu, konsumen cenderung memilih rumah yang dekat dengan pusat kota. Inilah yang menjadi pertimbangan Fikri dalam mengembangkan lokasi hunian MBR miliknya. “Di Kabupaten Banjar, konsumen di perumahan saya bisa mencapai pusat kota dengan menempuh waktu 20 menit saja,” tutur Fikri.

Pangsa pasar dari segi pemasaran juga cukup unik. Karena karakter masyarakat membeli rumah yang sudah jadi, para pengembang harus menyelesaikan pembangunan propertinya sebelum ditawarkan kepada konsumen.

Edukasi masyarakat? Menurut Fikri, cukup mudah. Pada umumnya, masyarakat sudah paham bahwasanya rumah MBR tidak boleh direnovasi dalam kurun 5 tahun dan tidak bisa dibangun menjadi rumah tingkat di tanah rawa karena pondasinya terbatas untuk 1 lantai. “Kalau mau ditingkat, harus direnovasi total dari bawah sampai atas. Sejauh ini jarang yang mau rumah 2 tingkat. Andaikan ada rusunawa atau apartemen, mungkin yang tertarik bisa dihitung jari,” pikir Fikri logis sembari tertawa kecil. ■

SALING BICARA

Kuota BP2BT Tahun 2021 Apakah Masih Ada?

Angelia Putri Pertiwi

Salamat Sore, saya mau bertanya apakah kuota BP2BT sudah habis untuk tahun 2021? Karena kami sudah keluar SK manfaat dan akan akad kredit tapi info dari bank sudah habis kuotanya, mohon informasinya.

Salamat sore, terimakasih atas laporannya. Setelah kami melakukan konfirmasi dan update data kepada Satker BP2BT, dapat kami sampaikan bahwa kuota untuk BP2BT pada bulan Desember dan tahun ini telah habis. Kami sarankan untuk dapat mengajukan di tahun berikutnya.

Demikian, terima kasih. ■



Fen, Alif, Mel

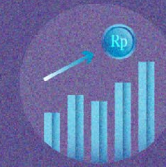


Pilar Pembangunan Indonesia 2045

Indonesia
2045



Manusia Indonesia
unggul, berbudaya,
dan menguasai IPTEK.



Ekonomi maju
dan berkelanjutan.



Pembangunan merata
dan inklusif.



Negara demokratis,
kuat, dan bersih.

Pembangunan Manusia dan Penguasaan IPTEK

Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan

Pemerataan Pembangunan

Ketahanan Nasional & Tata Kelola Pemerintahan



Percepatan Taraf
Pendidikan Rakyat
Indonesia secara Merata



Peningkatan Peran
Kebudayaan dalam
Pembangunan



Peningkatan Sumbangan Ilmu
Pengetahuan dan Teknologi
dalam Pembangunan



Peningkatan Derajat
Kesehatan dan Kualitas
Hidup Rakyat



Reformasi
Ketenagakerjaan



Peningkatan Investasi
dan Daya Saing Ekonomi



Percepatan Industri
dan Pariwisata



Pembangunan
Ekonomi Maritim



Pemantapan Ketahanan
Pangan & Peningkatan
Kesejahteraan Petani



Peningkatan Ketahanan
Energi dan Air



Komitmen Terhadap
Lingkungan Hidup



Percepatan Pengentasan
Kemiskinan



Pemerataan Kesempatan
Usaha & Pendapatan



Pemerataan Pembangunan
Wilayah



Pembangunan Infrastruktur
yang Merata dan Terintegrasi



Demokrasi
Substansif



Reformasi Kelembagaan
dan Birokrasi



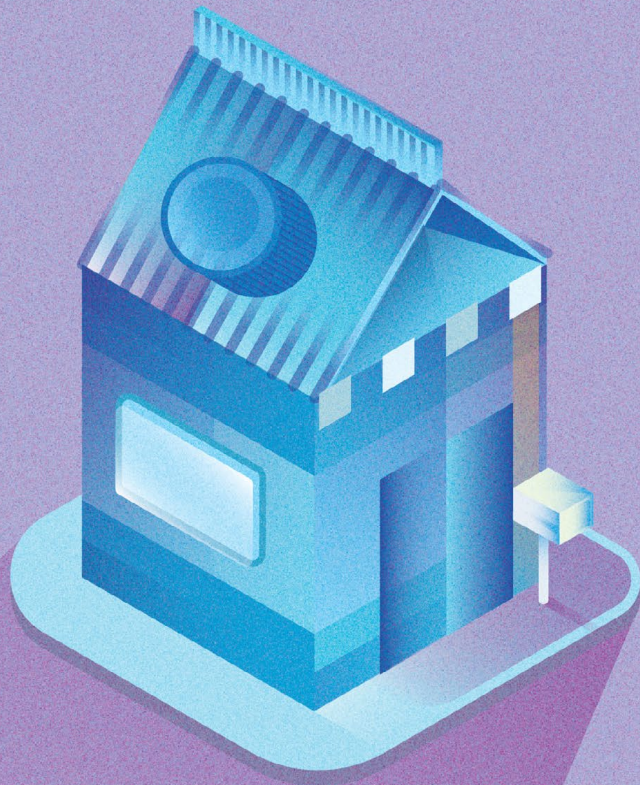
Penguatan Sistem Hukum
Nasional dan Anti Korupsi



Politik Luar Negeri
Bebas Aktif



Penguatan Pertahanan
dan Keamanan



VFM

Edisi 4 Oktober-Desember 2021

Website

pembiayaan.pu.go.id

Twitter

[@pupr_pembiayaan](https://twitter.com/pupr_pembiayaan)

Facebook

Pupr Pembiayaan

Instagram

[@pupr_pembiayaan](https://www.instagram.com/pupr_pembiayaan)

YouTube

[pupr_pembiayaan](https://www.youtube.com/pupr_pembiayaan)