WORLD BANK GROUP

PUPR
SIGAP MEMBANGUN NEGERI



Penyediaan Rumah yang Aman, Layak & Terjangkau di Indonesia

Kerja sama antara Pemerintah Indonesia dan Bank Dunia melalui *National Affordable Housing Program (NAHP)*

NAHP
NATIONAL AFFORDABLE HOUSING PROGRAM

COPYRIGHT 2023
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
THE WORLD BANK

Seluruhnya merupakan hak cipta. Tidak ada bagian dari publikasi ini yang dapat diproduksi dengan cara apa pun, elektronik atau mekanik, termasuk fotokopi, rekaman atau penyimpanan informasi pada sistem pengambilan, tanpa izin dari penerbit dan pemilik hak cipta, dalam hal tujuan pendidikan.

Untuk informasi lebih lanjut, silahkan menghubungi:

PMC NAHP
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
Jl. Pattimura No. 10
Jakarta
INDONESIA

THE WORLD BANK
1818 H Street NW, Washington DC 20433
Telephone: 202-473-1000
www.worldbank.org



Penyediaan Rumah yang Aman, Layak & Terjangkau di Indonesia

Kerja sama antara
Pemerintah Indonesia
dan Bank Dunia melalui
National Affordable
Housing Program (NAHP)

Kata Pengantar

Iwan Suprijanto

Kepala PMC NAHP, Direktur Jendral Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Penyediaan rumah yang layak huni dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah menjadi prioritas Pemerintah Indonesia. Namun, seiring bertambahnya jumlah penduduk Indonesia, penyelesaian backlog perumahan dan pemenuhan target Program Sejuta Rumah (PSR) dengan ruang fiskal yang terbatas menjadi tantangan yang semakin berat. Tanpa adanya solusi yang berkelanjutan dan terobosan yang signifikan, masyarakat akan terus menemui kesulitan untuk mendapatkan hak atas rumah layak huni.

Proyek NAHP telah berhasil mencapai tujuan untuk "Meningkatkan akses terhadap perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah" dan memenuhi sebagian besar indikator proyek dalam menyalurkan lebih dari 30.000 subsidi KPR BP2BT untuk pemilik rumah pertama serta melayani lebih dari 230.000 rumah tangga yang berada di bawah garis kemiskinan melalui hibah dan dukungan teknis BSPS untuk peningkatan akses terhadap rumah layak huni. Pencapaian ini patut dipuji karena dapat dicapai meskipun sering terjadi gangguan, kendala, dan keterbatasan fisik yang disebabkan oleh pandemi COVID-19.

Selain itu, NAHP berhasil menyalurkan bantuan BP2BT dan BSPS kepada segmen masyarakat berpenghasilan rendah dan informal, serta mengembangkan sistem Quality Assurance and Quality Control (QAQC) yang memberlakukan standar teknis dan aplikasi untuk fasilitator, masyarakat, dan pengembang serta memastikan pembangunan rumah yang berkualitas dan layak. Selain itu, dalam memberikan bantuan akses rumah layak huni bagi MBR melalui BSPS, juga mengadopsi penggunaan teknologi ferosemen dalam program BSPS untuk membangun rumah yang memenuhi standar dan mengurangi risiko gempa bumi bagi rumah tangga.

Selanjutnya, NAHP juga memberikan dukungan teknis yang sangat dibutuhkan untuk mendukung reformasi kebijakan sektor perumahan sekaligus meningkatkan kapasitas sektor tersebut. Hal ini mencakup pengembangan Housing and Real Estate Information System (HREIS), studi mengenai sisi pasokan perumahan yang terjangkau, strategi untuk PT SMF (perusahaan pembiayaan sekunder perumahan) untuk mendorong pertumbuhan pasar KPR, pengembangan studi kasus untuk Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) untuk perumahan terjangkau, serta Housing Policy Grand Design yang mendalam dan multidimensi.

NAHP telah meletakkan dasar bagi masa depan pengembangan sektor perumahan di Indonesia untuk mencapai skala dan kapasitas yang diperlukan dalam menciptakan akses universal terhadap perumahan layak dan terjangkau. Keberhasilan dan pencapaian NAHP tidak akan dapat terlaksana tanpa kolaborasi yang solid, inovasi yang kuat, dan komitmen yang kuat dari berbagai pemangku kepentingan yang menghasilkan dampak yang signifikan dan tahan lama.

Akhir kata, saya menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang tulus atas dukungan yang luar biasa, kerja sama tim, dan kemitraan dari Bank Dunia serta semua pihak yang terlibat dalam keberhasilan pelaksanaan NAHP.

Bolormaa Amgaabazar

Portfolio and Operations Manager untuk Indonesia dan Timor-Leste, Bank Dunia

Pesatnya urbanisasi telah menyebabkan besarnya permintaan rumah di seluruh Indonesia. Namun, negara ini menghadapi tantangan besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan warganya, baik dalam hal kuantitas unit rumah maupun kualitas perumahan. Untuk memastikan akses terhadap perumahan yang terjangkau di Indonesia telah menjadi kebijakan jangka panjang Pemerintah Indonesia.

Pada tahun 2017, Bank Dunia telah menyediakan $450 juta untuk National Affordable Housing Program (NAHP) guna mendukung sektor perumahan terjangkau di Indonesia, bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses terhadap rumah yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), mendukung Pemerintah dalam memenuhi sasaran Sustainable Development Goals (SDG) 11.1, yaitu "menjadikan kota dan permukiman inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan", dan mendukung pencapaian target Program Sejuta Rumah (PSR).

Keberhasilan NAHP menunjukkan kemitraan yang erat antara Pemerintah Indonesia dan Bank Dunia dalam mengatasi tantangan dan hambatan yang telah mengakar di pasar perumahan Indonesia. NAHP membantu mendukung program perumahan Pemerintah yang telah berlangsung lama dalam meningkatkan akses pembiayaan perumahan bagi calon pembeli rumah pertama dengan produk subsidi KPR BP2BT yang ramah pasar dan juga memenuhi kebutuhan para pekerja informal yang sebelumnya kurang terlayani. Program ini juga melayani rumah tangga segmen Bottom-of-Pyramid (BOP) dengan memberikan bantuan teknis dan hibah untuk memperbaiki rumah sub-standar melalui komponen BSPS. Upaya multi-segi yang membawa perubahan struktural pada rantai nilai perumahan yang kompleks di Indonesia membutuhkan pendekatan progresif dan inovatif yang dikatalisasi dengan alat dan teknologi transformatif dan diterima oleh masyarakat luas.

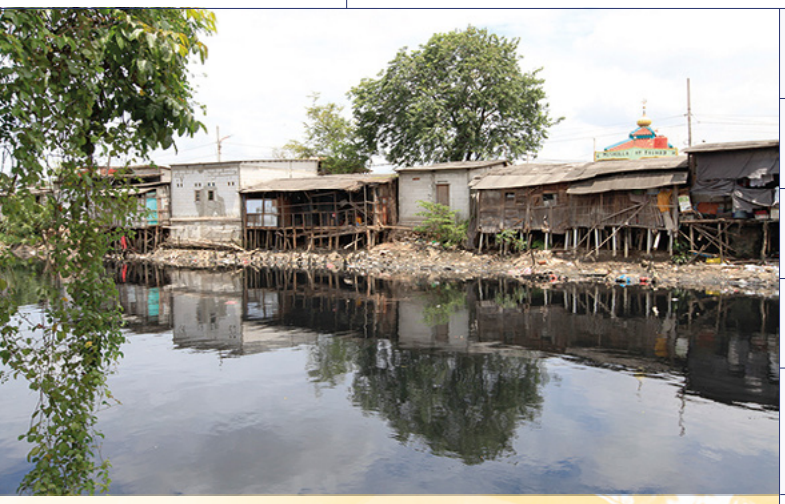
Saya merasa bangga bahwa NAHP telah berkontribusi pada visi Pemerintah Indonesia untuk membangun *Indonesia Green and Affordable Housing Platform* untuk mewujudkan perumahan rendah karbon pada tahun 2050, serta bertujuan untuk meningkatkan investasi sektor swasta secara signifikan sekaligus mengurangi beban fiskal Pemerintah Indonesia. Untuk itu, saya mengucapkan selamat kepada para mitra kami atas pencapaian yang berarti di bawah NAHP dan berharap Anda sukses dalam membangun benih-benih peluang yang diprakarsai di bawah NAHP untuk meningkatkan upaya penyediaan perumahan yang aman, layak, dan terjangkau bagi semua orang di Indonesia.

Contents

Hal.
01

1. Prolog:

Mengatasi Krisis Perumahan Terjangkau di Indonesia



Akses terhadap rumah yang terjangkau (Defisit Kuantitatif) . . . 03

Akses terhadap rumah yang layak (Defisit kualitatif) 04

Program utama Pemerintah di sektor perumahan 06

Peluncuran National Affordable Housing Program (NAHP) 11

Kesimpulan 12

Kebutuhan rumah di Indonesia sudah mendesak, baik dalam jumlah rumah bagi masyarakat yang membutuhkan maupun dalam hal kualitas stok perumahan yang kondisinya di bawah standar. Peningkatan akses terhadap rumah yang terjangkau sangat penting dalam mendorong pembangunan sosial ekonomi bangsa.

12.7 juta rumah tangga tidak memiliki rumah.

29.6 juta rumah tangga tinggal di rumah tidak layak huni.

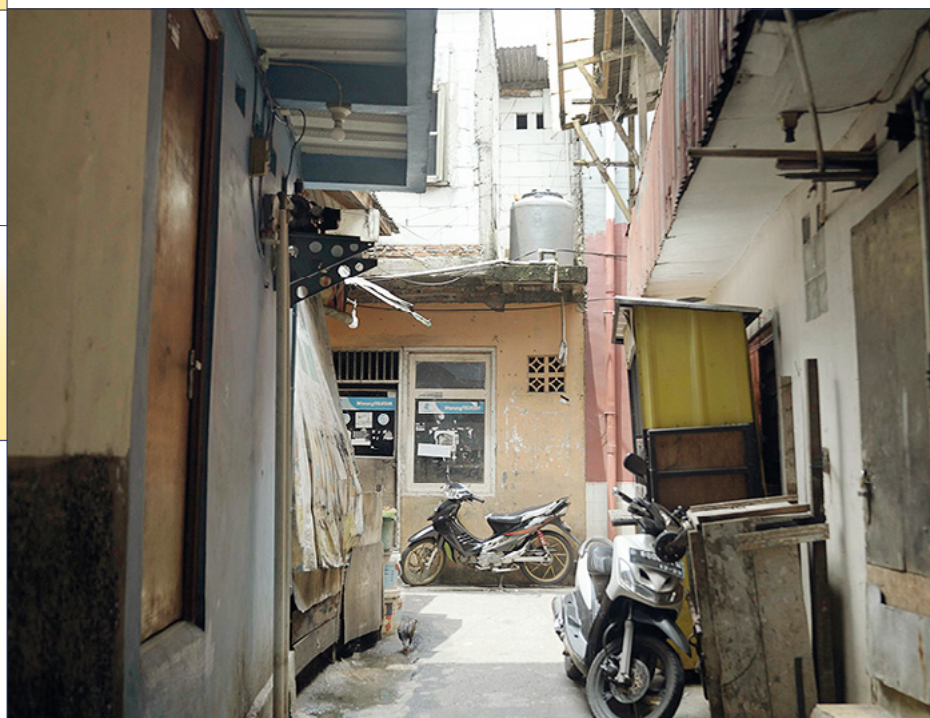
Keterjangkauan harga rumah tetap menjadi kendala utama

Isu perumahan di Indonesia yang harus ditangani:

1. Membangun rumah yang tahan bencana untuk menyelamatkan nyawa dan memenuhi tujuan SDG.
2. Memperluas dampak program subsidi perumahan Pemerintah untuk melayani lebih banyak kebutuhan rumah.
3. Memenuhi kebutuhan rumah bagi segmen yang kurang terlayani dalam skala yang lebih besar.
4. Melayani kebutuhan "akut" perumahan terjangkau di pusat kota.
5. Meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia.
6. Menjadikan ketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan.

> *"Komitmen kuat Pemerintah Indonesia perlu dipertahankan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas perumahan terjangkau di Indonesia."*

BAB 1 – Hal. 9



Hal. 15

2. NAHP: Program

Meningkatkan Akses Perumahan Terjangkau di Indonesia

National Affordable Housing Program (NAHP) dikembangkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) bersama Bank Dunia melalui pinjaman sebesar USD 450 juta.

30.422 rumah tangga mendapatkan subsidi BP2BT

233.098 rumah tangga mendapatkan bantuan BSPS



Tiga Komponen NAHP 20

Capaian NAHP: 2018-2023 21

Jejak Langkah 24

Hal. 26

3. Dampak & Pembelajaran

Isu Utama yang Ditangani melalui Kerjasama Pemerintah Indonesia dan Bank Dunia

" NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses terhadap rumah yang terjangkau melalui kombinasi intervensi sisi permintaan dan sisi pasokan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui tiga komponen. Selama 5 tahun, NAHP berhasil mencapai hasil yang signifikan, melebihi target awalnya. "

BAB 3 – Hal. 22

HAL.
28 BAB 3.1

Membangun rumah yang tahan bencana untuk menyelamatkan jiwa dan memenuhi tujuan SDG



Kualitas konstruksi BSPS meningkat 7 kali lipat, sementara BP2BT meningkat 3 kali lipat.

BP2BT memanfaatkan modal sektor swasta sebanyak tiga kali lebih banyak dibandingkan dengan subsidi lainnya.

HAL.
35 BAB 3.2

Memperluas dampak program subsidi perumahan Pemerintah untuk melayani lebih banyak kebutuhan rumah.

" Ada kekosongan besar yang harus dipenuhi terkait kebutuhan hunian segmen informal dan kebutuhan pembangunan rumah swadaya. "

BAB 3.3 - Hal. 42



Hal.

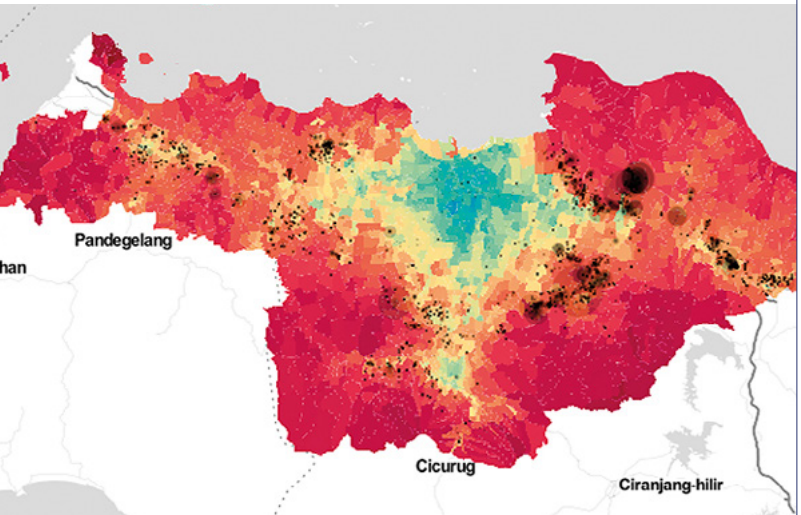
41 BAB 3.3

Melayani kebutuhan perumahan bagi segmen yang kurang terlayani dalam skala besar

Hal.

45 BAB 3.4

Melayani kebutuhan rumah terjangkau yang akut di pusat kota.



" Indonesia menghadapi urbanisasi yang cepat. Dibutuhkan lebih banyak perumahan di pusat kota. Perumahan bertingkat perlu dibangun melalui berbagai model. "

BAB 3.4 - Hal. 9

HAL.
51 BAB 3.5

Meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia.

" Peningkatan kapasitas dan kolaborasi pemangku kepentingan terkait perumahan di Indonesia harus ditingkatkan untuk bersama-sama mendukung tujuan penyediaan rumah yang terjangkau dan layak untuk masyarakat. "

BAB 3.5 -Hal. 51

HAL.
57 BAB 3.6

Menjadikan ketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan.



Roadmap yang jelas menuju sektor perumahan yang lebih berkelanjutan dan tahan terhadap perubahan iklim sangat dibutuhkan.

Hal.
61

4. Epilog: Peluang ke Depan

Menuju Ekosistem Perumahan Indonesia yang Tangguh dan Berkelanjutan

Agenda ke depan di sektor perumahan perlu membuka peluang pertumbuhan sembari memajukan ekosistem perumahan yang lebih berkelanjutan, inklusif dan tangguh terhadap perubahan iklim.



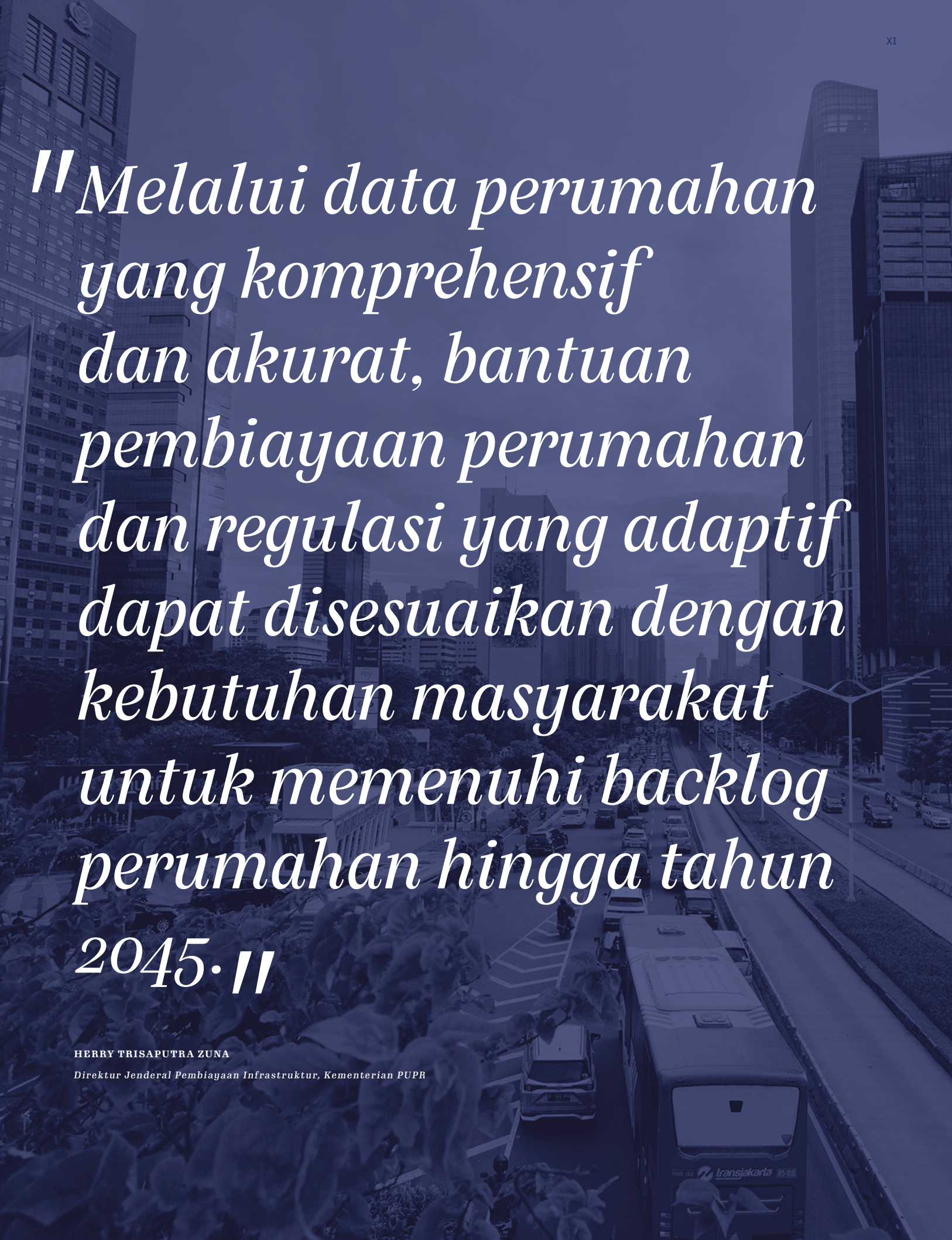
Hal.
65

Glosarium

Hal.
69

Lampiran





"Melalui data perumahan yang komprehensif dan akurat, bantuan pembiayaan perumahan dan regulasi yang adaptif dapat disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat untuk memenuhi backlog perumahan hingga tahun 2045."

HERRY TRISAPUTRA ZUNA

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian PUPR

1.

Prolog:

Mengatasi Krisis Penyediaan Rumah Terjangkau dan Layak Huni di Indonesia

Akses terhadap rumah yang terjangkau (Defisit Kuantitatif)

Akses terhadap rumah yang layak (Defisit kualitatif)

Inisiatif Pemerintah Sebelum NAHP

Kurangnya rumah yang layak dan terjangkau adalah tantangan yang berkepanjangan dan sulit untuk diatasi di Indonesia. Bagi banyak masyarakat Indonesia yang tidak memiliki akses terhadap rumah yang layak dan terjangkau, kondisi ini terasa tidak ada jalan keluarnya.



Kebutuhan rumah di Indonesia sudah mendesak, baik dalam jumlah rumah bagi masyarakat yang membutuhkan maupun dalam hal kualitas stok perumahan yang kondisinya di bawah standar. Oleh karena itu, sektor perumahan Indonesia menghadapi defisit kuantitatif dan kualitatif.*

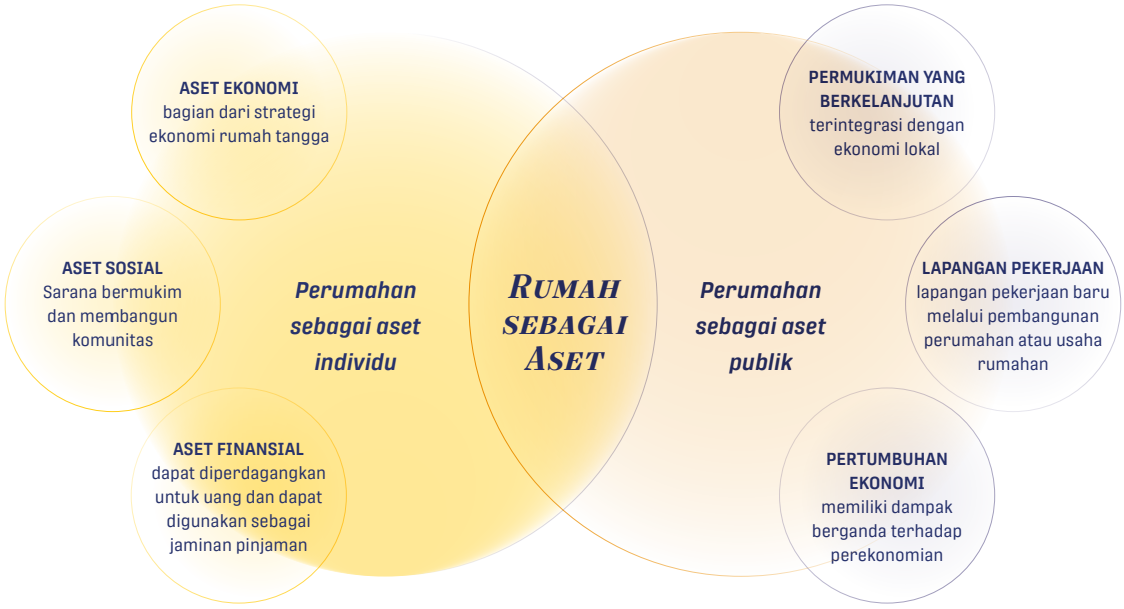
Peningkatan akses terhadap rumah yang terjangkau sangat penting dalam mendorong pembangunan sosial ekonomi bangsa. Dengan akses yang lebih baik terhadap rumah terjangkau berkualitas tinggi, Indonesia dapat meningkatkan inklusivitas sosial sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi di sektor konstruksi, sehingga dapat mengurangi siklus antar-generasi-masyarakat yang hidup dalam rumah tidak layak huni.

KOTAK 1.1. DEFISIT PERUMAHAN

Istilah 'defisit perumahan' terbagi menjadi dua jenis defisit yang saling berkaitan. Defisit kuantitatif mewakili jumlah kebutuhan rumah yang masih harus dipenuhi untuk kepemilikan rumah, sedangkan defisit kualitatif diukur dari jumlah rumah eksisting yang kualitasnya di bawah standar kelayakan huni— rumah tidak layak huni memenuhi setidaknya salah satu dari kriteria berikut: kekuatan struktur, kecukupan ruang, akses terhadap air bersih, dan akses terhadap sanitasi.

BOX 1.1. DIMENSI SOSIAL-EKONOMI PERUMAHAN

*Perumahan: Titik Temu Antara Aset **Individu & Publik***



Rumah dapat dilihat sebagai aset individu dan aset publik. Sebagai aset individu, rumah berperan dalam dimensi sosial, keuangan, dan ekonomi rumah tangga. Sebagai aset publik, sektor perumahan juga berperan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan menjadi bagian dari struktur perkotaan dan ekonomi lokal. Dari perspektif ekonomi, perumahan merupakan salah satu kunci pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan kerja di Indonesia. Indonesia memiliki sektor konstruksi yang didominasi oleh sektor swasta yang kuat dibandingkan dengan negara-negara berkembang lainnya, Indonesia memiliki output dan efek pengganda lapangan kerja yang tinggi. Sektor perumahan memiliki dampak terhadap 174 industri di Indonesia dengan total nilai ~IDR 51 T. [1]

Dari perspektif sosial, perumahan merupakan bagian integral dari pengentasan kemiskinan. Kemiskinan ekstrem di Indonesia mencapai 4% dari populasi, atau hampir 11 juta orang (BPS, 2021). Sejak tahun 2021, pemerintah Indonesia memprioritaskan program perbaikan rumah melalui BSPS untuk mengurangi kemiskinan non-moneter dari segmen yang berada dalam kemiskinan ekstrem. Program ini bernama Penanggulangan Kemiskinan Ekstrem (PKE).

Sumber: CAHF (dengan modifikasi dari Bank Dunia)

Akses terhadap rumah yang terjangkau (Defisit Kuantitatif):

7 juta rumah tangga di Indonesia tidak mampu menyewa ataupun membeli rumah. Rumah tangga ini hidup menumpang (bebas sewa) karena mereka memiliki kapasitas terbatas untuk memenuhi kebutuhannya, yang dihitung sebagai '*backlog* kepenghunian'. Selain itu, 17% penduduk Indonesia tidak memiliki rumah *(HREIS, MPWH, 2021)*, yang artinya ada sebanyak 12,7 juta rumah tangga yang tidak memiliki rumah, atau biasa disebut sebagai *backlog* kepemilikan rumah. Sebanyak 1,13 juta rumah tangga baru membutuhkan rumah setiap tahunnya di Indonesia.

Keterjangkauan harga rumah tetap menjadi kendala utama bagi kebanyakan penduduk Indonesia. Hanya 40% rumah tangga terkaya di daerah perkotaan yang mampu membeli rumah di pasar perumahan komersial formal, dengan perkiraan biaya Rp 250 juta untuk rumah seluas 36 meter persegi[2]. Sebaliknya, 40% rumah tangga antara desil 3 dan 6 hanya mampu membeli unit rumah formal yang setara apabila didukung subsidi, sedangkan 20% penduduk Indonesia terbawah hanya mampu membeli unit dasar melalui subsidi pemerintah yang besar.

1 *Sumber: PT BTN, 2020*

2 IDR 250 million is Rp 250 juta adalah harga rumah terendah yang tersedia di pasar komersial

Akses terhadap rumah yang layak (Defisit kualitatif):

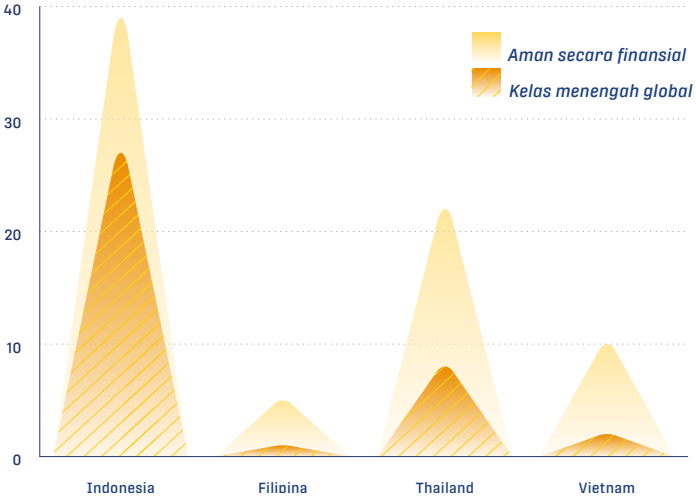
Terbatasnya pilihan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menyebabkan kepadatan penduduk dan tumbuhnya daerah kumuh yang diisi dengan rumah tidak layak huni. Sejumlah 29,6 juta rumah tangga di Indonesia, saat ini tinggal di rumah tidak layak huni. *(Sumber: HREIS, Kementerian PUPR, 2021).* Masyarakat berpenghasilan menengah di Indonesia (115 juta jiwa) terbukti memiliki rumah dengan kondisi yang lebih buruk dibandingkan dengan penduduk dengan penghasilan menengah dalam skala regional dan global.

Sebanyak 87% pemilik rumah di Indonesia bercita-cita untuk tinggal di rumah yang lebih baik dengan perbaikan dan peningkatan kualitas rumah.[3] Terdapat kebutuhan dan permintaan yang besar untuk program perbaikan rumah.



3
Sumber: Riset pasar/ konsumen dari Kajian National Housing Board dengan responden lebih dari. 25.000 orang. Dilakukan sebagai bagian dari Kegiatan Bantuan Teknis Komponen 3 NAHP.

BAGAN 1.1. DI INDONESIA, PENDUDUK KELAS MENENGAH, MENGHADAPI KEMISKINAN NON-MONETER PADA TINGKAT YANG LEBIH TINGGI DIBANDINGKAN PENDUDUK NEGARA LAIN.



Meskipun kondisi keuangannya aman, setengah dari populasi kelas menengah di Indonesia mengalami kekurangan setidaknya satu bidang non-finansial, sebagian besar disebabkan oleh rumah tidak layak huni. Penduduk di Indonesia yang secara ekonomi cukup mapan jauh lebih mungkin hidup dalam kondisi rumah yang tidak layak huni dibandingkan dengan penduduk di Filipina, Thailand, dan Vietnam.

Catatan: ES adalah Economically Secure, yaitu mereka yang mengkonsumsi antara PPP US$5.50 – US$15 per orang per hari, sedangkan GMC adalah Global Middle Class, mengkonsumsi lebih dari US$15 per hari. *Sumber: Wai-Poi et. al (2016)*

Hak atas rumah yang layak tercantum dalam konstitusi Indonesia, dan Pemerintah Indonesia telah berkomitmen untuk mengatasi masalah backlog perumahan dari perspektif kebijakan, program, dan pendanaan.

Kebijakan dan inisiatif perumahan pemerintah pada awal proyek NAHP meliputi hal-hal berikut:

1.

Kebijakan dan target perumahan dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJMN) 2015-2019

2.

Pendanaan dari APBN untuk mendanai beberapa program utama perumahan

a. *Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*

b. *Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)*

3.

Pelaksanaan Program Sejuta Rumah (PSR) pada tahun 2015 untuk mendukung Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang merupakan pemangku kepentingan di sektor perumahan.

KEBIJAKAN
RPJMN 2015-2019:

(i.) menargetkan pengurangan *backlog* kepemilikan rumah dari 13,5 juta menjadi 6,8 juta rumah tangga.

(ii.) menargetkan penurunan rumah tidak layak huni dari 3,4 juta menjadi 1,9 juta rumah tangga.

RPJMN 2020-2024 merupakan pergeseran tujuan kebijakan dari peningkatan kepemilikan rumah menjadi peningkatan persentase rumah tangga yang tinggal di rumah layak dan terjangkau. Dalam kebijakan jangka menengah ini, definisi rumah tidak layak huni diubah dari definisi yang ada di RPJMN 2015-2019 dan menjadi lebih komprehensif karena mencakup indikator SDGs. Perubahan definisi ini menyebabkan peningkatan besar dalam jumlah unit rumah tidak layak huni. Target tersebut bertujuan untuk meningkatkan jumlah rumah tangga yang tinggal di rumah layak huni dari 55% menjadi 70% (pengurangan 10,7 juta rumah tidak layak huni).

4
BUMN di sektor perumahan meliputi: (i) BTN, bank KPR terbesar di Indonesia; (ii) PT SMG (Sarana Multigriya Finansial), mendukung refinancing dan sekuritisasi KPR; dan (iii) Perumnas, pengembang perumahan nasional.

Program utama Pemerintah di sektor perumahan



Subsidi KPR: **FLPP, SSB & BP2PT**

Backlog Kuantitatif: Kepemilikan Rumah
Tahun 2018-2022

215.000
unit per tahun

FLPP, yang dilaksanakan sejak 2010. FLPP adalah subsidi KPR dengan suku bunga tetap sebesar 5% p.a. yang dirancang untuk mendukung kepemilikan rumah dengan menangani *backlog* perumahan secara kuantitatif melalui pembiayaan KPR yang terjangkau.

Subsidi KPR lainnya yaitu Subsidi Selisih Bunga atau SSB diperkenalkan pada tahun 2015 sebagai bagian dari Program Sejuta Rumah (PSR). SSB mensubsidi suku bunga KPR yang dibayarkan oleh konsumen, sehingga memungkinkan setiap rumah tangga untuk membayar suku bunga tetap sebesar 5% selama 20 tahun.

Bantuan: **BSPS**

Backlog Kualitatif: Peningkatan Kualitas Rumah
Tahun 2018-2022

200.000
unit per tahun

BSPS, Program bantuan perbaikan rumah BSPS telah beroperasi sejak tahun 2006 dan telah mengatasi *backlog* perumahan secara kualitatif dengan rata-rata 200.000 unit rumah yang diperbaiki per tahun.



Sumber: Kementerian PUPR – Ditjen Pembiayaan Infrastruktur dan Ditjen Penyediaan Perumahan

Lihat Lampiran untuk penjelasan lebih lanjut mengenai program Perumahan Pemerintah dan target perumahan di dalam RPJMN

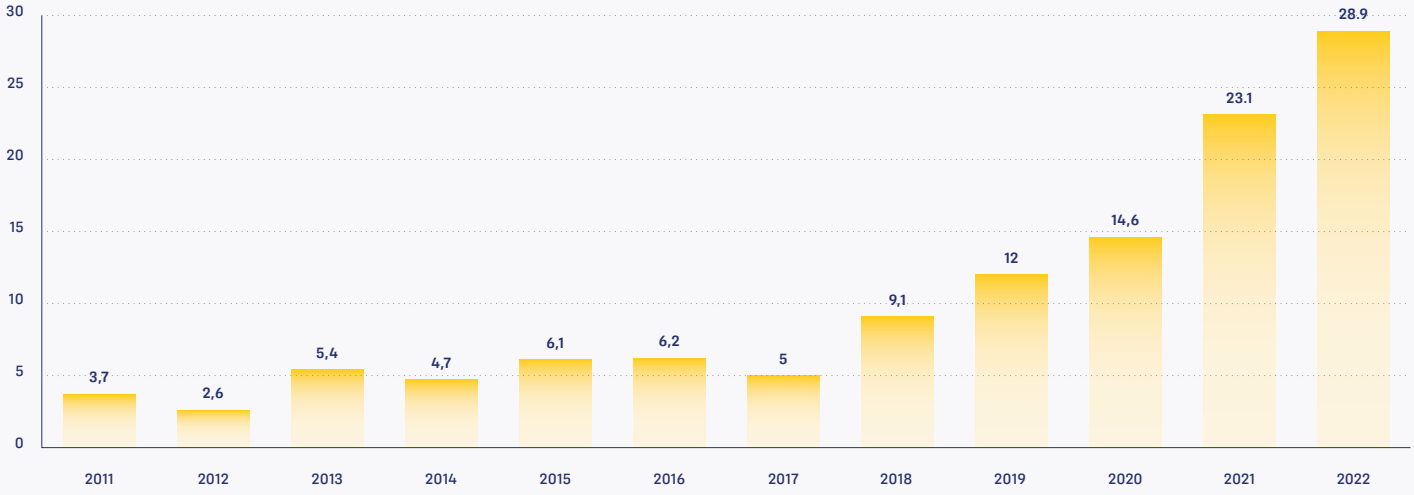
Meskipun belanja Pemerintah untuk subsidi perumahan terus meningkat selama bertahun-tahun, intervensi yang telah dilakukan masih belum berdampak besar pada backlog perumahan di Indonesia.

5 Batasan harga rumah tertinggi untuk FLPP yang berlaku secara nasional pada tahun 2012, berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 4 Tahun 2012 tentang FLPP.

6 Rata-rata batasan harga tertinggi rumah untuk rumah tapak untuk semua unit rumah bersubsidi yang berlaku pada tahun 2022 (batasan harga tertinggi berbeda-beda untuk setiap kota/kabupaten). Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ref. 242/KPTS/M/2022 tentang KPR Subsidi dan 18/KTPS/M/2022 tentang BP2BT.

BAGAN 1.2 SUBSIDI PEMERINTAH TELAH MENINGKAT LEBIH DARI 7 KALI LIPAT SELAMA 12 TAHUN TERAKHIR

Tren subsidi pemerintah dalam Rp triliyun



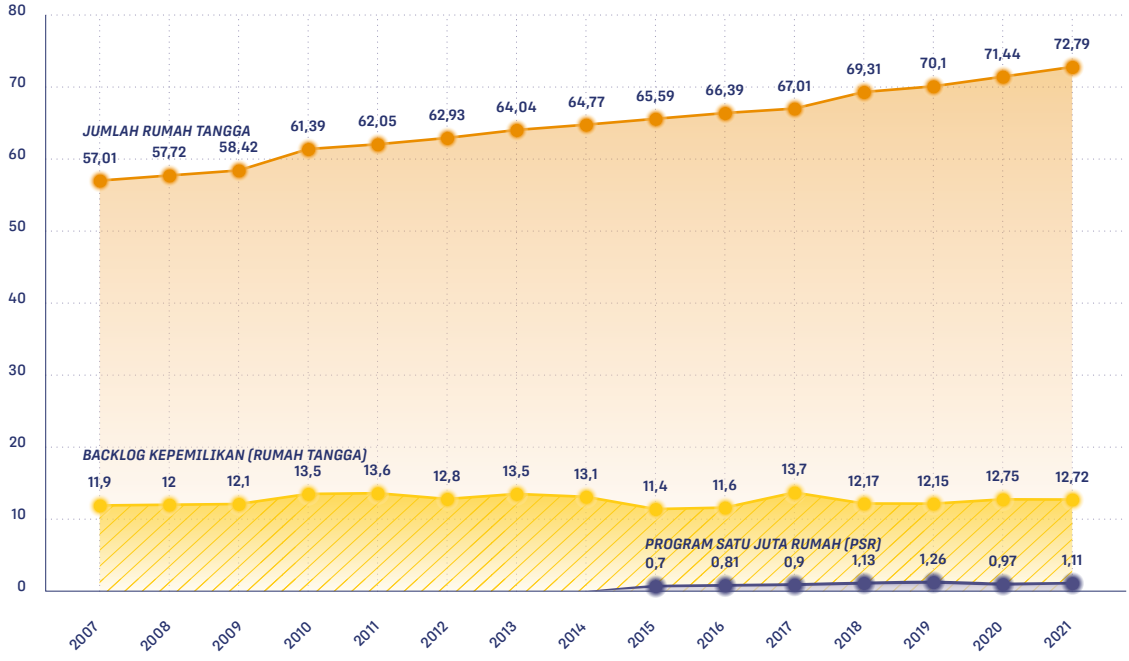
Sumber: Kementerian PUPR, Ditjen Pembiayaan Infrastruktur

Belanja Pemerintah untuk subsidi perumahan, termasuk untuk FLPP, SSB, BP2BT, dan SBUM, telah meningkat secara signifikan sejak tahun 2011. Angka ini meningkat lebih dari 7 kali lipat, dari Rp3,7 triliun pada tahun 2011 menjadi Rp28,9 triliun pada tahun 2022. Sebagai bagian dari belanja Pemerintah, rasio subsidi perumahan meningkat hampir empat kali lipat dari 0,28% menjadi 1,07%. Harga rumah juga meningkat lebih dari dua kali lipat, dari Rp 70.000.000[5] menjadi ~Rp168.000.000[6] selama 10 tahun. Peningkatan belanja Pemerintah menunjukkan beberapa hal, bahwa (i) biaya rumah menjadi jauh lebih tinggi dari waktu ke waktu, (ii) permintaan atas rumah telah meningkat, dan (iii) pemerintah berkomitmen untuk mengatasi *backlog* perumahan. Namun, hal ini juga menyebabkan beban anggaran fiskal menjadi semakin berat.



BAGAN 1.3. INTERVENSI PEMERINTAH BELUM BERHASIL MENGURANGI *BACKLOG* PERUMAHAN

Jumlah rumah tangga, backlog kepemilikan, dan penyediaan rumah melalui PSR (dalam juta rumah tangga)



Pelaksanaan ntervensi pemerintah tidak secepat pertumbuhan kebutuhan perumahan. Sekitar 1,13 juta rumah tangga baru terbentuk setiap tahunnya dan membutuhkan unit rumah baru, sehingga menambah *backlog* kepemilikan rumah yang ada. Walaupun pemerintah telah secara konsisten menyediakan lebih dari 1 juta unit rumah setiap tahunnya melalui PSR untuk (kombinasi antara pembangunan rumah baru dan renovasi rumah), hal ini masih belum cukup untuk memenuhi permintaan yang terus tumbuh.

Kenaikan harga rumah, khususnya di pusat perkotaan, terus membuat keterjangkauan perumahan menjadi tantangan bagi masyarakat Indonesia. Akibatnya, tingkat kepemilikan rumah di kota-kota besar di Indonesia menjadi rendah dengan nilai sebesar 61,53%. Angka ini di bawah tingkat kepemilikan rumah nasional sebesar 83,18% [7].

Sumber: Kementerian PUPR, DJPI

7 Kota-kota besar antara lain Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Medan, Pekanbaru, Bandarlampung, Denpasar, Banjarmasin, Makassar, Palembang, Manado. *Sumber: HREIS, Susenas BPS, 2021.*

8 *Sumber: HREIS, KemenPUPR, Berdasarkan data Susenas BPS tahun 2018*

9 Outstanding KPR = KPR terutang yang masih perlu dibayarkan oleh nasabah

Komitmen kuat Pemerintah Indonesia perlu dipertahankan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas perumahan terjangkau di Indonesia.

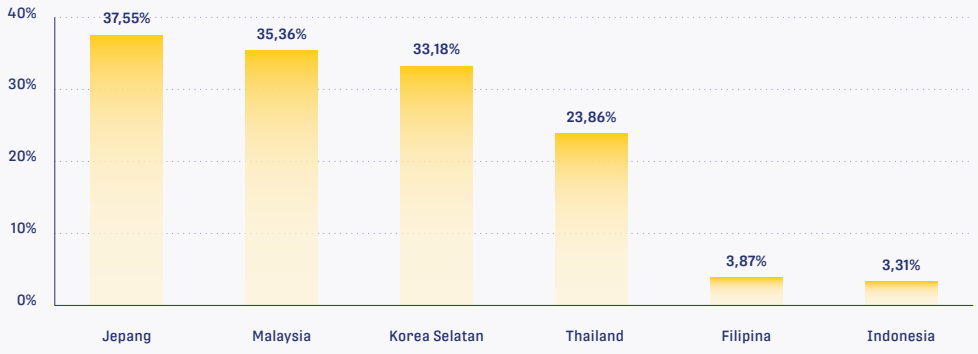
Indonesia berada di kawasan seismik aktif wilayah Pasifik yang dikenal sebagai 'Cincin Api' sehingga sering mengalami gempa bumi. Meski demikian, 43% rumah tidak layak huni (RTLH) di Indonesia memiliki masalah integritas struktur[8]. Akibatnya, rumah-rumah tersebut memiliki risiko lebih tinggi yang membahayakan jiwa apabila terjadi bencana. Oleh karena itu, sangat penting bagi Pemerintah untuk lebih memprioritaskan kualitas konstruksi dalam program-program perumahan.

Peningkatan kesiapsiagaan bencana melalui perbaikan rumah tahan gempa harus mulai diutamakan, di samping pelaksanaan rekonstruksi pascabencana yang selama ini dilakukan Pemerintah. Perbaikan rumah dapat menjadi sarana untuk lebih mempersiapkan masyarakat menghadapi bencana gempa bumi, mengurangi korban jiwa, serta mencegah kerusakan yang dialami masyarakat dan bisnis lokal.

BAGAN 1.4. PASAR KPR DI INDONESIA STAGNAN WALAUPUN SUBSIDI BESAR-BESARAN TELAH DIKELUARKAN PEMERINTAH

Pasar KPR in Indonesia masih relatif lebih kecil dibandingkan dengan negara-negara tetangga

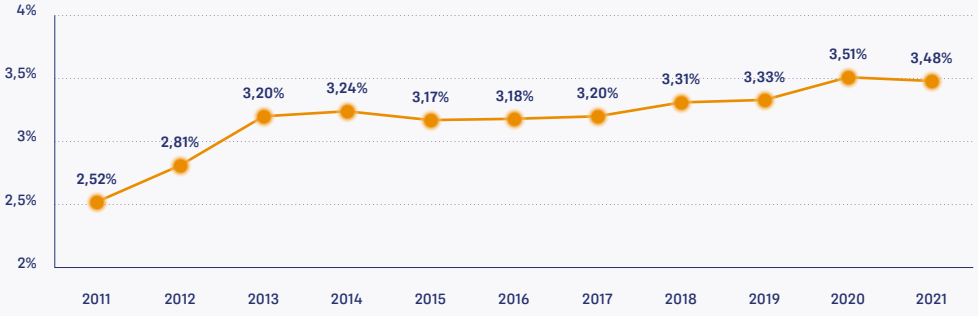
Outstanding KPR terhadap PDB Indonesia vs. Negara Lain



Pasar KPR di Indonesia mengalami stagnansi meskipun subsidi yang dikeluarkan Pemerintah sudah sangat besar. Meskipun subsidi pemerintah telah meningkat lebih dari 7 kali lipat dalam satu dekade terakhir, pasar KPR hanya tumbuh kurang dari 1,5 kali lipat dalam periode yang sama. Pada tahun 2021, rasio saldo KPR terhadap PDB masih di bawah target sebesar 4%. Dibandingkan dengan negara tetangga lainnya di Asia Timur, pasar KPR Indonesia jauh lebih kecil, bahkan lebih kecil daripada Filipina, dengan rasio saldo KPR terhadap PDB sebesar 3,87%.

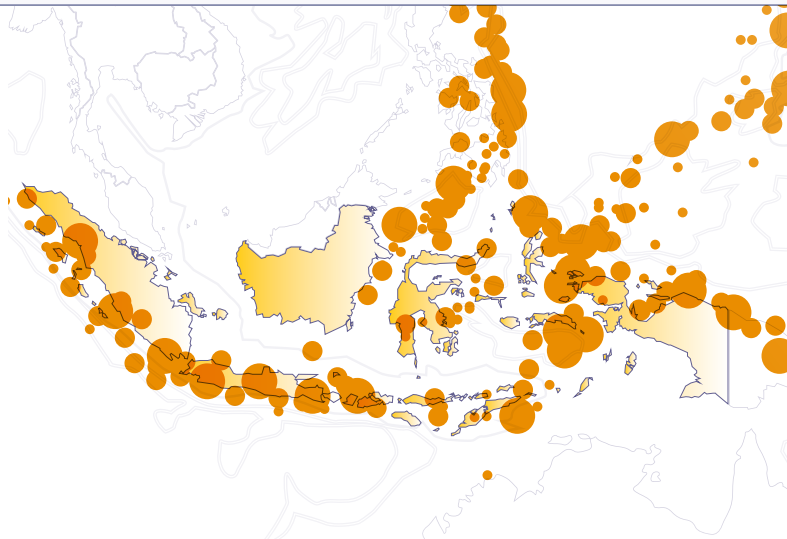
Sumber: Negara lain: Hofinet, 2018, Indonesia: BPS - OJK, 2018

Outstanding KPR[9] terhadap PDB Indonesia



Pasar KPR di Indonesia masih sangat kecil, dengan rasio KPR terhadap PDB sebesar 3,48% (2021) yang hanya meningkat kurang dari 1% dalam 10 tahun, yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan negara tetangga di kawasan Asia Tenggara. Target RPJMN 2020-2024 adalah rasio KPR terhadap PDB sebesar 4%.

Selain ketahanan terhadap bencana, sektor perumahan membutuhkan solusi berkelanjutan untuk meningkatkan ketahanan terhadap iklim. Terlepas dari komitmen pemerintah terhadap strategi aksi iklim, unit rumah ramah lingkungan hanya menyumbang persentase kecil dari pembangunan perumahan tahunan, yang mengakibatkan konsumsi sumber daya yang tinggi dan peningkatan emisi karbon dari rumah. Selain itu, urban sprawl merupakan fenomena yang memprihatinkan. Tidak adanya strategi, kerangka kerja, dan koordinasi perencanaan kota telah menghasilkan pola penggunaan lahan yang kurang padat dan tidak efisien. Hal ini menyebabkan pertumbuhan kota yang tidak teratur dan tinggi karbon, biaya infrastruktur perkotaan yang lebih tinggi, kemacetan yang semakin parah, serta peningkatan polusi.



Indonesia dan Cincin Api

Peluncuran National Affordable Housing Program (NAHP)

Selama lima tahun (2018-2022), dengan adanya kolaborasi berbagai pemangku kepentingan[10], Pemerintah Indonesia dan Bank Dunia berusaha untuk mengatasi enam masalah utama ini:

1. Membangun rumah yang tahan bencana untuk menyelamatkan nyawa dan memenuhi tujuan SDG.

Dapatkah rumah dibangun dengan aman dan layak huni serta memitigasi risiko bencana yang tinggi di Indonesia?

2. Memperluas dampak program subsidi perumahan Pemerintah untuk melayani lebih banyak kebutuhan rumah.

Dapatkah subsidi perumahan Pemerintah dibuat lebih selaras dengan mekanisme pasar? Bisakah pasar KPR tumbuh ?

3. Memenuhi kebutuhan rumah bagi segmen yang tidak terlayani dalam skala yang lebih besar.

Apakah akses subsidi pembiayaan perumahan dapat diprioritaskan untuk melayani kelompok marginal? Bagaimana program perbaikan rumah tidak layak huni bisa membantu program penanganan kemiskinan ekstrem?

4. Melayani kebutuhan "akut" perumahan terjangkau di pusat kota.

Bagaimana mengatasi kurangnya lahan yang terjangkau dan memiliki lokasi yang strategis di pusat kota?

5. Meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia.

Dapatkah kebijakan dan program perumahan dibuat berdasarkan data yang berbasis bukti, untuk memastikan ketepatan sasaran dan untuk meningkatkan efisiensi subsidi perumahan?

6. Menjadikan ketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan.

10 Pemangku kepentingan di sektor publik: Kementerian PUPR, Bappenas, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Keuangan, Pemerintah Daerah, BP Tapera. Pemangku kepentingan di sektor privat: Perumnas, SMF, bank pelaksana, dan pengembang.

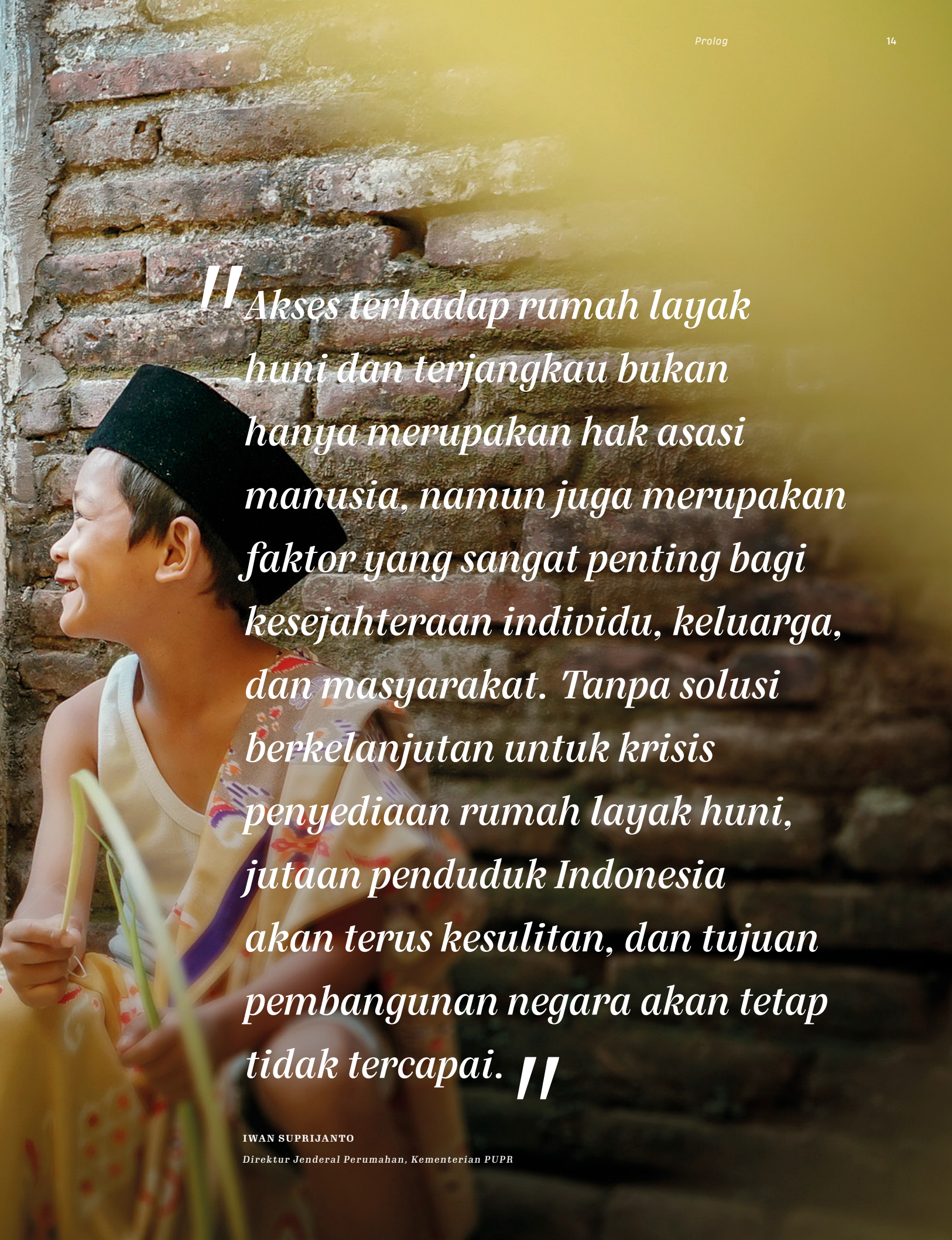
Kesimpulan

Situasi perumahan di Indonesia menunjukkan defisit kuantitatif dan kualitatif yang substansial, termasuk kurangnya akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau. Terlepas dari upaya pemerintah seperti RPJMN, FLPP, BSPS, dan PSR, angka *backlog* perumahan masih relatif stagnan. Selain itu, kenaikan harga rumah membuat masyarakat sulit untuk membeli atau menyewa rumah, terutama di pusat perkotaan. Mengingat skala dan kompleksitas masalah, diperlukan pendekatan baru dan inovatif melalui upaya kolaboratif antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil untuk menemukan solusi berkelanjutan guna mengatasi krisis perumahan dan meningkatkan taraf hidup jutaan penduduk Indonesia. Solusi ini harus mengubah sektor perumahan di Indonesia dan membantu memenuhi Tujuan Pembangunan Berkelanjutan PBB (SDG). Selain kebijakan dan upaya Pemerintah Indonesia saat ini, ***National Affordable Housing Program*** **(NAHP) bertujuan untuk mengatasi tantangan menahun yang dialami oleh penduduk Indonesia dalam mendapatkan rumah yang terjangkau dengan mengembangkan peta jalan yang lebih solid menuju sektor perumahan yang lebih layak, inklusif, aman, dan tangguh.**

BAGAN 1.5. SDG DAN PERUMAHAN







"Akses terhadap rumah layak huni dan terjangkau bukan hanya merupakan hak asasi manusia, namun juga merupakan faktor yang sangat penting bagi kesejahteraan individu, keluarga, dan masyarakat. Tanpa solusi berkelanjutan untuk krisis penyediaan rumah layak huni, jutaan penduduk Indonesia akan terus kesulitan, dan tujuan pembangunan negara akan tetap tidak tercapai."

IWAN SUPRIJANTO

Direktur Jenderal Perumahan, Kementerian PUPR

2.

NAHP: Program

Meningkatkan Akses Perumahan Terjangkau di Indonesia

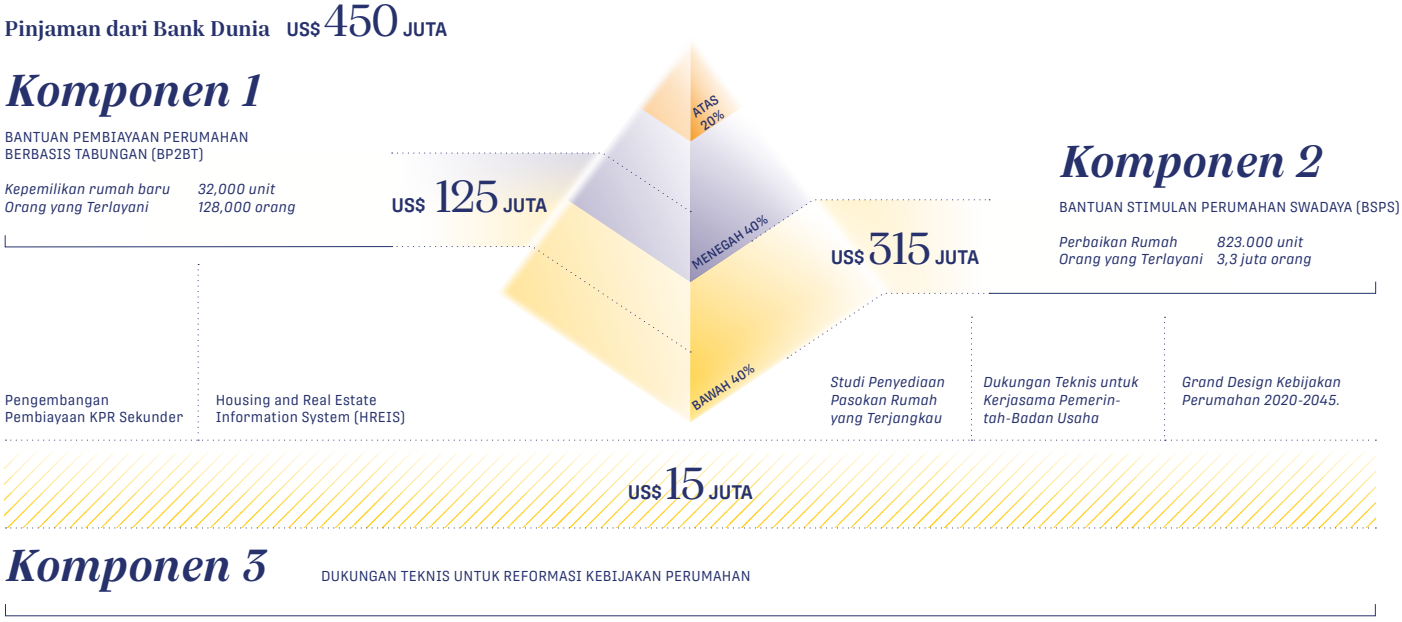
Tiga komponen NAHP

Capaian NAHP: 2018- 2023

Jejak Langkah

National Affordable Housing Program (NAHP) dikembangkan bersama-sama oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) dan Bank Dunia melalui pinjaman sebesar USD 450 juta. Program NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses terhadap rumah layak huni dan terjangkau melalui intervensi sisi permintaan dan penawaran, dengan menyasar Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui tiga komponen.

BAGAN 2.1. PIRAMIDA KOMPONEN NAHP



Tiga komponen NAHP

Komponen 1 menyasar rumah tangga berpenghasilan menengah ke bawah yang tanpa bantuan pemerintah tidak akan dapat mengakses pembiayaan KPR komersial untuk kepemilikan rumah pertamanya. Komponen 2 menyasar 40% rumah tangga terbawah di Indonesia yang tinggal di rumah tidak layak huni dan membutuhkan bantuan perbaikan rumah. Mengingat kompleksnya ekosistem sektor perumahan, program ini juga mendukung lima kegiatan peningkatan kapasitas melalui Komponen 3.

Capaian NAHP: 2018-2023

Komponen 1: BP2BT

BP2BT memanfaatkan **modal sektor swasta sebanyak tiga kali lebih banyak** dibandingkan dengan subsidi lainnya. Dirancang untuk 'menarik' investasi sektor swasta, BP2BT mendorong investor swasta untuk menyumbangkan dana bagi proyek-proyek perumahan yang terjangkau melalui reformasi subsidi yang membutuhkan lebih banyak investasi modal swasta daripada anggaran fiskal pemerintah pada hari pertama dan menerapkan tingkat bunga pasar daripada tingkat bunga tetap yang disubsidi. Selain itu, program BP2BT juga menerapkan suku bunga pasar dan bukan suku bunga subsidi.

1. Berbeda dengan suku bunga tetap FLPP (5%), BP2BT sejalan dengan mekanisme pasar.

2. **30.422 rumah tangga** dibantu melalui pembiayaan bank dengan total nilai KPR sekitar USD 225 juta.

3. **BP2BT fokus untuk melayani kebutuhan segmen informal yang kurang terlayani.** Antara tahun 2018 dan 2022, secara kumulatif, 60% penerima manfaat adalah pekerja informal.

4. **BP2BT inklusif gender:** 38% penerima manfaat adalah kepala rumah tangga perempuan.

5. **Kualitas konstruksi** meningkat sebanyak 3 kali lipat.

6. BP2BT mengakomodir **kebutuhan swadaya** melalui pembiayaan 43 unit rumah.

7. ***Piloting* produk Pembiayaan Mikro Perumahan (*Housing Micro Finance*/ HMF) diinisiasi** saat COVID-19 untuk memenuhi kebutuhan perbaikan rumah bagi segmen yang kurang terlayani.

*Komponen 2: **BSPS***

Penguatan program BSPS menghasilkan **peningkatan kualitas** konstruksi dengan tetap menjaga efektivitas dan ketepatan sasaran program: memberikan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan terrendah yang membutuhkan bantuan perbaikan rumah.

1. **233.098 rumah tangga** mendapatkan bantuan BSPS.

2. Antara 2018-2022, NAHP berkontribusi terhadap **23%** **dari total jumlah rumah tangga** yang mendapatkan bantuan BSPS.

3. Pada tahun 2022, **67%** penerima manfaat merupakan rumah tangga pada **segmen kemiskinan ekstrem.** Kebijakan pemerintah baru-baru ini berfokus pada intervensi terpadu untuk pengentasan kemiskinan ekstrem dan memprioritaskan masyarakat yang paling membutuhkan.

4. **BSPS inklusif gender.** Bantuan yang disalurkan kepada kepala rumah tangga perempuan mencapai 29%. Selain itu, BSPS juga melaksanakan pelatihan gender.

5. **Kualitas konstruksi meningkat sebesar tujuh kali lipat** dengan menerapkan sistem, teknologi, dan inovasi kualitas konstruksi, termasuk teknologi ferosemen (*wire mesh*) yang dapat memitigasi risiko gempa; pemerintah membangun lebih dari 700 rumah BSPS dengan metodologi ferosemen. Sebuah aplikasi seluler, e-BSPS, juga diperkenalkan untuk memantau kemajuan dan kualitas konstruksi.

Komponen 3: ***Dukungan Teknis***

BAGAN 2.2. HUBUNGAN 3 KOMPONEN NAHP



NAHP bertujuan untuk mendukung reformasi kebijakan, memperbaiki tata kelola, dan meningkatkan kapasitas di sektor perumahan, baik dari sisi pasokan maupun sisi permintaan. Berikut kegiatan yang dikembangkan:

(i.) ***Housing and Real Estate Information System* (HREIS):** Basis data perumahan terintegrasi yang menghasilkan analisis yang kuat dan menyajikan berbagai indikator penting untuk mendukung pengembangan kebijakan yang berbasis bukti.

(ii.) **Pengembangan Pembiayaan Sekunder Perumahan.** Kajian terkait reformasi peraturan dan kebijakan yang diperlukan untuk meningkatkan kapasitas PT SMF dalam menyediakan *refinancing* yang kompetitif untuk pasar pembiayaan perumahan dan mendukung pengembangan sektor perumahan terjangkau.

(iii.) ***Grand Design* Kebijakan Perumahan 2020-2045.** Mengembangkan visi dan strategi jangka panjang Pemerintah Indonesia untuk kebijakan dan implementasi sektor perumahan tahun 2020-2045.

(iv.) **Studi Penyediaan Pasokan Rumah yang Terjangkau:** Riset kuantitatif skala besar tentang kebutuhan dan preferensi rumah oleh konsumen, dengan lebih dari 25.000 responden di seluruh Indonesia; serta studi kerangka kelembagaan dan hukum untuk sisi pasokan.

(v.) **Dukungan Teknis untuk Kerjasama Pemerintah-Badan Usaha (KPBU):** Penyusunan dua *business case* PPP untuk membuka peluang dan menangani hambatan terkait pembangunan perumahan terjangkau berskala besar melalui skema PPP.

BAGAN 2.3. PENCAIRAN KPR SUBSIDI DARI TAHUN KE TAHUN

Linimasa NAHP

2018 2019 2020 2021 2022 2023

NUMBER OF HOUSEHOLDS RECEIVING BP2BT HOUSING SUSBISDY



NUMBER OF HOUSEHOLDS RECEIVING BSPS GRANTS



Jejak Langkah

Selama lima tahun pelaksanaan program, NAHP telah mencapai berbagai pencapaian penting yang signifikan, bahkan melampaui target awalnya. Pencapaian ini berhasil diraih meskipun ada tantangan yang dihadapi di pasar.

(i.) **Komponen 1: BP2BT**

- BP2BT diluncurkan pada tahun 2018 untuk mendukung pencapaian target PSR. Saat penghentian SSB diumumkan pada tahun 2019, volume BP2BT mulai tumbuh. Namun, karena adanya pandemi COVID-19 pada tahun 2020, SSB kembali diberlakukan sebagai bagian dari PEN (program pemulihan ekonomi COVID pemerintah), sehingga penyaluran BP2BT menjadi terhambat.

- Pada tahun 2021, pemerintah menetapkan segmen program BP2BT untuk pekerja informal. Perubahan ini berperan sangat penting dalam peningkatan penyaluran BP2BT pada tahun 2021-2022 yang menunjukkan bahwa ada pasar yang layak untuk BP2BT.

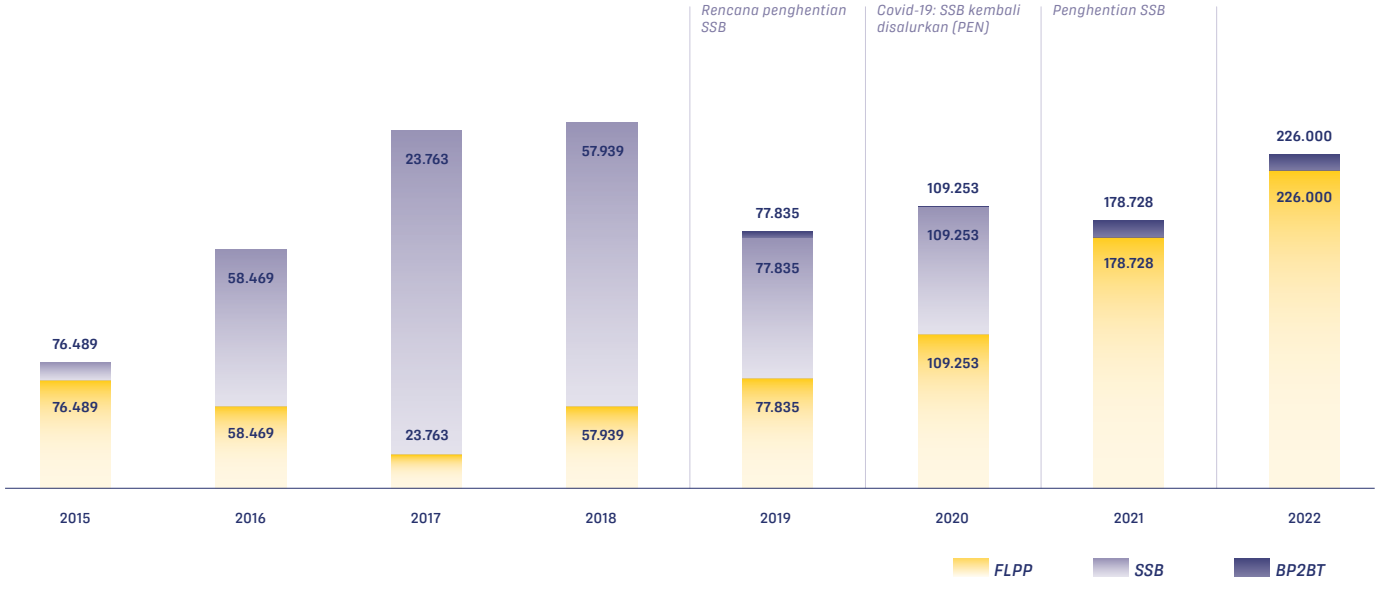
(ii.) **Komponen 2: BSPS**

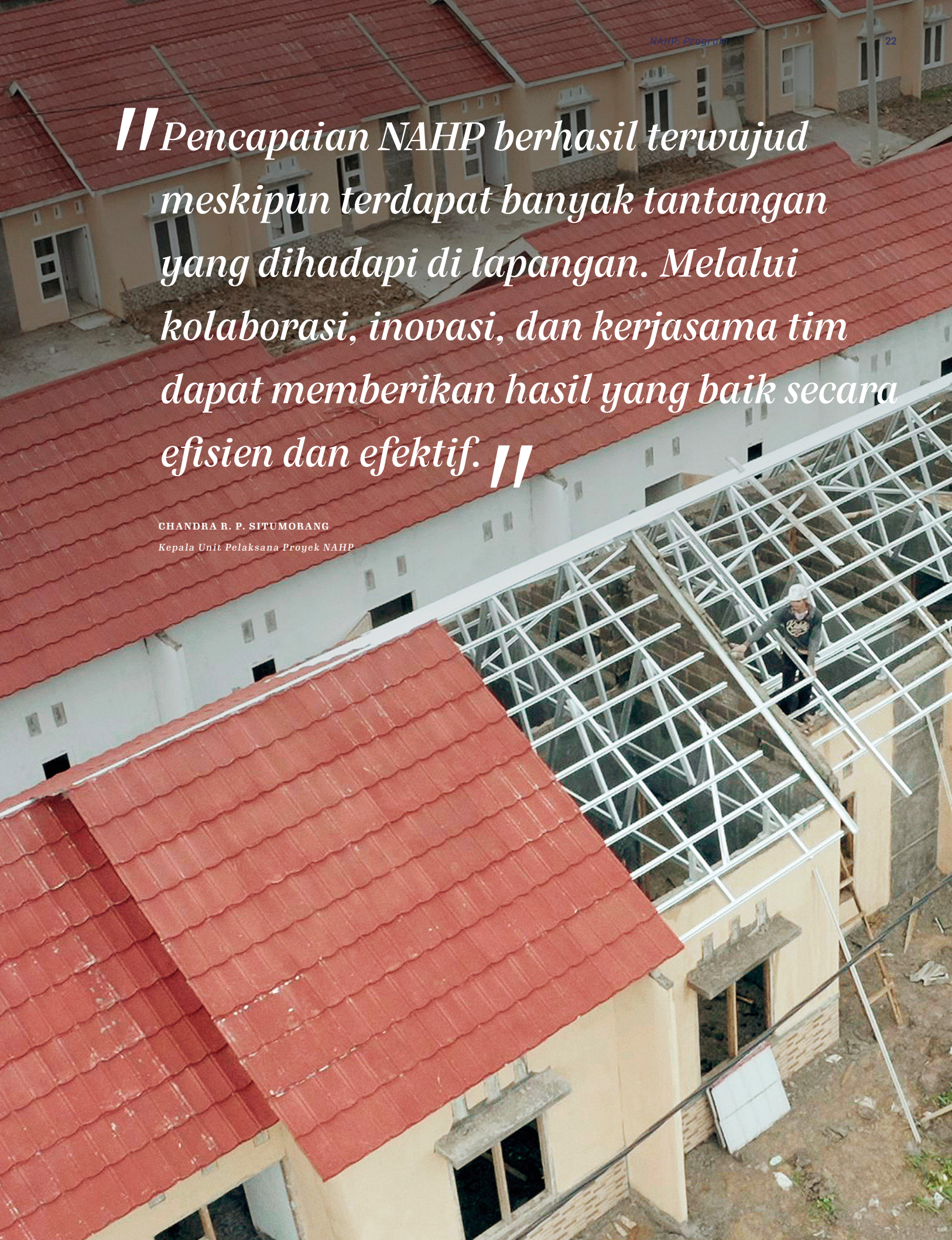
Pada awal tahun 2021, pemerintah mengalihkan kebijakannya untuk fokus pada program BSPS dalam rangka mendukung penanggulangan kemiskinan ekstrim (PKE). Proses ini membutuhkan waktu yang cukup lama untuk menetapkan penilaian penargetan, yang menjadi kendala dalam pencairan dana pada tahun 2021. Setelah proses penilaian penerima manfaat PKE dilakukan, pencairan dapat dilakukan pada tahun 2022. Kerangka kerja QAQC dilembagakan dalam program BSPS untuk memastikan kualitas pembangunan rumah bagi seluruh penerima manfaat.

(iii.) **Pandemi COVID-19**

Pandemi COVID-19 menghambat implementasi BSPS dan memperlemah daya beli calon pembeli rumah sehingga memperlambat penyaluran di tahun 2020.

BAGAN 2.4. PENYALURAN KPR SUBSIDI





"Pencapaian NAHP berhasil terwujud meskipun terdapat banyak tantangan yang dihadapi di lapangan. Melalui kolaborasi, inovasi, dan kerjasama tim dapat memberikan hasil yang baik secara efisien dan efektif."

CHANDRA R. P. SITUMORANG

Kepala Unit Pelaksana Proyek NAHP

"NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses terhadap rumah yang terjangkau melalui kombinasi intervensi sisi permintaan dan sisi pasokan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan berpenghasilan rendah melalui tiga komponen."

IWAN SUPRIJANTO

Kepala PMC NAHP, Direktur Jenderal Perumahan, Kementerian PUPR



BAGAN 2.5. ORGANISASI NAHP

Struktur Organisasi NAHP

JABATAN	NAMA	JABATAN DALAM TIM
Direktur Jenderal Perumahan	Iwan Suprijanto, ST., MT.	Kepala PMC NAHP
Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan	Dr. Ir. Herry Trisaputra Zuna SE., MT.	Wakil Kepala PMC NAHP
Direktur Pengembangan Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Pembiayaan	Agus Sulaeman, ST., MT.	Anggota PMC NAHP
Direktur Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan	R. Haryo Bekti Martoyoedo, ST., M.Sc.	Anggota PMC NAHP
Direktur Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan	Ir. Edward Abdurrahman, M.Sc.	Anggota PMC NAHP
Direktur Rumah Swadaya	Ir. K.M. Arsyad ,MSc.	Anggota PMC NAHP
Kepala Biro Perencanaan Anggaran dan Kerja Sama Luar Negeri	Ir. Edy Juharsyah, M. Tech.	Anggota PMC NAHP
Kepala PIU NAHP	Chandra R. P. Situmorang, ST., MT.	Anggota PMC NAHP

Struktur Organisasi PIU

NAMA	ANGGOTA
Chandra R. P. Situmorang, ST., MT.	Kepala PIU
Ir. Samson Sibarani, MT.	Wakil Kepala Pelaksana Bidang BP2BT
Ir. Fitrah Nur, M.Si.	Wakil Kepala Pelaksana Bidang BSPS
Andreas Pratama Yanuar Trikusumo Endismoyo, ST.	Asisten Bidang Perencanaan
Rezky Gauthama, S.Kom., M.Si.	Asisten Bidang Keuangan dan Umum
Arief Sulistyawan, S.Sos.	Asisten Monev Bidang BP2BT
Musrifah, ST., MT.	Asisten Monev Bidang BSPS

World Bank Task Team

NAMA	JABATAN
Ming Zhang	Practice Manager
Dao Harrison	Senior Housing Specialist and Task Team Leader
Andre Bald	Lead Urban Specialist and Co-Task Team Leader
Griya Rufianne	Urban Specialist
Novira K. Asra	Senior Financial Management Specialist
Budi Permana	Senior Procurement Specialist
Indira Dharmapatni	Senior Safeguard Specialist
Andy C. Firdana	Procurement Specialist
Suryaputrianita Satyanugraha	Environmental Specialist
Chatarina Ayu Widiarti	Program Analyst
Nola Safitri	Program Assistant
Marleyne Danuwidjojo	Program Assistant

NAMA	JABATAN
Harish Khare	Konsultan
Alfana Ayu Zahrafa	Konsultan
Mendy Laoda	Konsultan
Atika Almira	Konsultan
Yulia Puspa Sari	Konsultan
Eduardi Prahara	Konsultan
Rendytio Pradipta	Konsultan
Mohammad Saleh Siregar	Konsultan
Fandi Nasution	Konsultan
Alfian Adi Eka Wibawa	Konsultan
Helena Clare See	Konsultan
Hoferdy Zawani	Konsultan
Ninin K. Dewi	Konsultan
Virza Sasmitawidjaja	Konsultan
Aswin Hidayat	Konsultan

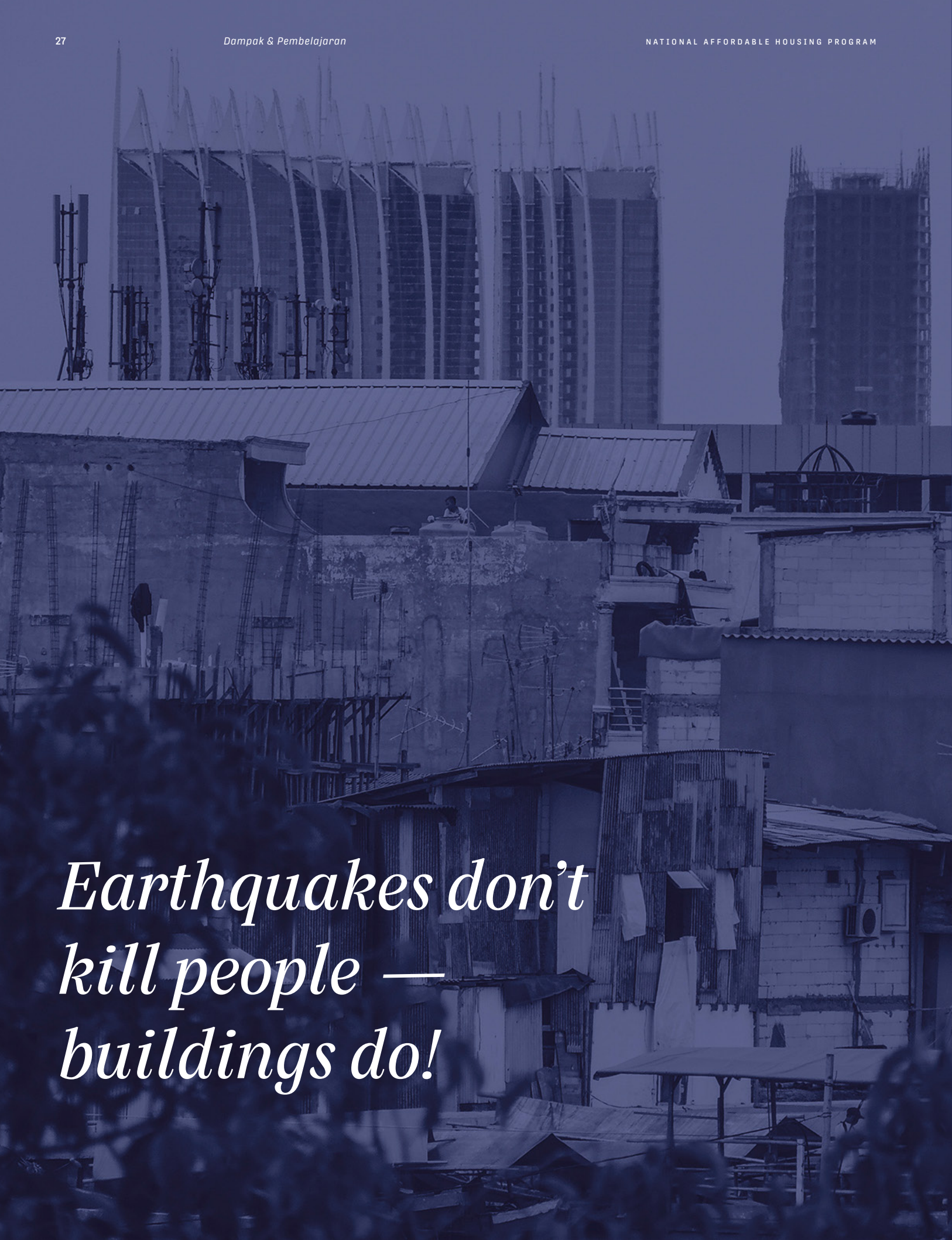


3.

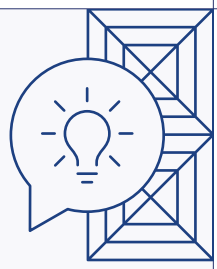
Dampak & Pembelajaran

Isu Utama yang Ditangani melalui Kerjasama antara Pemerintah Indonesia dan Bank Dunia

Membangun rumah tahan bencana untuk menyelamatkan jiwa dan memenuhi tujuan *SDGs*.
Memperluas dampak program subsidi perumahan Pemerintah untuk melayani lebih banyak kebutuhan rumah.
Melayani kebutuhan perumahan bagi segmen yang kurang terlayani dalam skala yang lebih besar.
Melayani kebutuhan rumah terjangkau yang akut di pusat kota.
Meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia.
Menjadikan ketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan.



Earthquakes don't kill people — buildings do!



1: Membangun rumah yang tahan bencana untuk menyelamatkan jiwa dan memenuhi tujuan SDGs

Tantangan

Kualitas konstruksi belum menjadi prioritas dalam pelaksanaan program perumahan pemerintah, pada awal pelaksanaan proyek NAHP.

Berdasarkan penilaian awal Bank Dunia, di tahun 2018, hanya 11% rumah yang diperbaiki dengan BSPS yang memenuhi standar konstruksi, sementara untuk rumah BP2BT yang dibangun oleh pengembang di tahun 2019, hanya 16% yang memenuhi standar konstruksi. Dari perspektif sistem, fasilitator BSPS perlu mendapatkan pelatihan dan pengorganisasian yang lebih baik. Dalam pelaksanaan BP2BT, proses yang ada dalam ekosistem konstruksi masih belum efektif dalam menilai kualitas konstruksi karena:

(i.) penerbitan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) – sertifikasi kelayakan untuk menentukan kualitas konstruksi - hanya dapat dilaksanakan oleh 10% Pemerintah Daerah (Pemda); dan

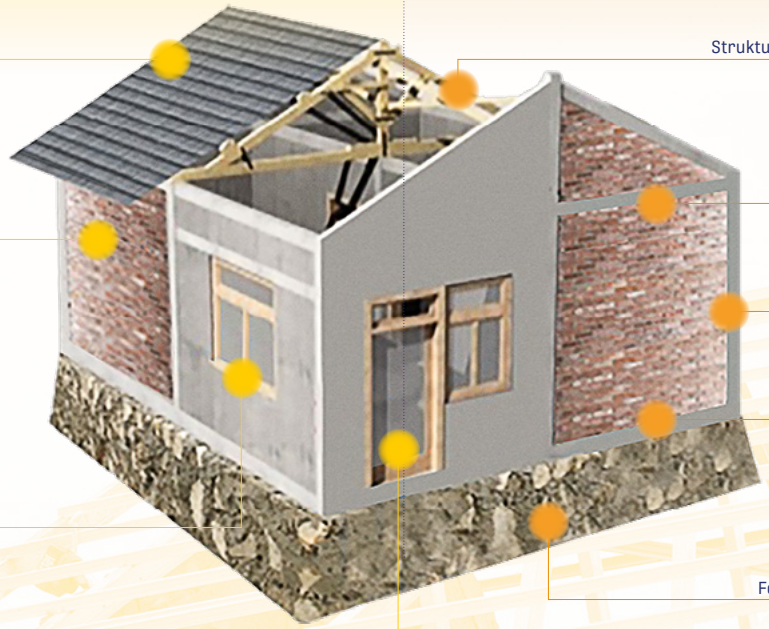
(ii.) penggunaan Manajemen Konstruksi (pengawas konstruksi) untuk penilaian kualitas konstruksi terbukti tidak mencerminkan kualitas konstruksi secara akurat.

BOX 3.1.1. INDIKATOR SISTEM QAQC

Keamanan

Kecukupan non-struktur

Kekuatan struktur



Kesehatan

Pencahayaan

Akses terhadap air bersih

Listrik

Ventilasi

Toilet (Septic Tank)

Lainnya

Drainase

Lokasi yang aman

Kecukupan ruang

Apa yang telah dilakukan

1. BSPS:

- Peningkatan kapasitas fasilitator dilakukan untuk meningkatkan keahlian dalam memonitor pembangunan rumah yang aman dan sehat untuk penerima manfaat.

  » Pemantauan QAQC secara virtual yang dimulai sejak pandemi, dilaksanakan secara efektif hingga akhir proyek NAHP untuk memvalidasi proses konstruksi dan memandu fasilitator dalam menilai komponen struktur rumah yang penting.

  » Peningkatan kapasitas fasilitator dilakukan untuk meningkatkan keahlian dalam membangun rumah aman dan sehat untuk penerima manfaat.



- Proyek ini memperkenalkan inovasi, teknologi, dan proses baru untuk mendukung kualitas konstruksi:

  » Sistem e-BSPS, sebuah aplikasi seluler, dikembangkan pada tahun 2021 untuk (i) melacak dan menegakkan kepatuhan konstruksi rumah, dan (ii) mendukung proses dokumentasi dan verifikasi BSPS.

  » Teknologi ferosemen menggunakan *wire mesh* adalah teknologi yang terjangkau, mudah diimplementasikan, dan dapat diakses oleh semua rumah tangga. Teknologi ini dikembangkan oleh Ir. Teddy Boen, M.Eng., Ph.D. dan tim dari Universitas Andalas (Sumatera Barat) dan pertama kali diperkenalkan dalam program NAHP pada tahun 2019.

  » Pelatihan gender dilakukan untuk meningkatkan kapasitas dan keterlibatan penerima manfaat perempuan dalam proses pembangunan rumah. Risiko kematian akibat bencana 14 kali lebih besar bagi perempuan dan anak-anak *(BNPB, 2019)*. Pelatihan gender penting untuk memitigasi risiko ini, terlebih, sekitar 29% penerima BSPS setiap tahunnya adalah kepala keluarga perempuan *(Kementerian PUPR, 2019)*.



ATAS: *Piloting* pelatihan gender dilakukan di tiga lokasi, termasuk di rumah penerima manfaat di Bandung. Terdapat 63 peserta yang mendapatkan pelatihan. Pelatihan ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman tentang bagaimana mengintegrasikan lensa gender ke dalam program BSPS.

Dampak:

1

98% penerima manfaat merasa puas atau sangat puas dengan BSPS.

2

75% unit memenuhi standar kualitas konstruksi pada tahun 2022 (Lihat Bagan 3.4.1.), peningkatan kualitas meningkat hampir tujuh kali lipat dari penilaian *baseline* pertama pada tahun 2018 ketika hanya 11% unit yang memenuhi standar rumah layak huni.

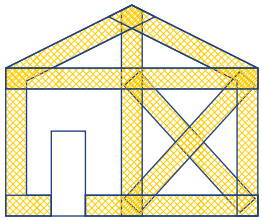
3

6.000 fasilitator telah dilatih setiap tahun melalui sistem QAQC untuk memandu tukang dan penerima manfaat dalam penilaian kualitas konstruksi.

4

Program pelatihan berbasis gender yang berfokus pada ibu dan kepala keluarga perempuan dikembangkan dan disampaikan di tiga lokasi percontohan.





DETAIL INSTALASI *WIRE MESH*

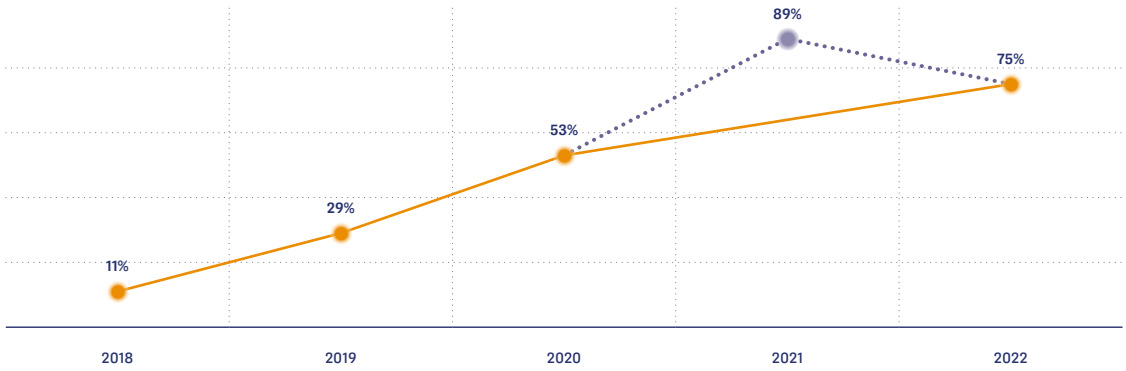
ATAS: *Wire mesh* harus dipasang di dinding seperti panel *sandwich* (depan dan belakang) dan diprioritaskan di ruangan yang paling sering digunakan sehingga dapat menjadi ruang aman saat terjadi gempa bumi.

5

Metodologi ferosemen menggunakan *wire mesh* diujicobakan dan diimplementasikan untuk memitigasi risiko seismik dan menjaga keamanan penghuninya. Lebih dari 700 unit rumah BSPS telah dibangun menggunakan ferosemen.

CHART 3.1.1. PENINGKATAN KUALITAS KONSTRUKSI BSPS

Upaya memprioritaskan kualitas konstruksi telah menghasilkan peningkatan kualitas sebanyak tujuh kali lipat selama empat tahun terakhir untuk Komponen 2: BSPS. Sistem QA/QC konstruksi yang dikembangkan di bawah NAHP adalah pendorong utama dalam peningkatan kualitas konstruksi program BSPS, dari awalnya hanya 11% unit rumah yang memenuhi standar konstruksi minimum pada tahun 2018 (*baseline*) menjadi 75% pada tahun 2022. Catatan: pembangunan rumah BSPS di tahun 2021 sangat rendah (1.230 unit) jika dibandingkan dengan tahun lainnya.



1. BP2BT:

Formulir penilaian kualitas konstruksi diperkuat untuk memastikan bahwa pengawas konstruksi (MK/ Manajemen Konstruksi) memberikan penilaian yang lebih rinci dan dapat secara akurat mencerminkan kekuatan struktur rumah BP2BT. Selain itu, dilakukan proses review sampel untuk memverifikasi keakuratan hasil penilaian MK yang dilakukan oleh Satuan Kerja BP2BT (didukung oleh surveyor independen) dan tim teknis Bank Dunia.

Dampak:

Kualitas konstruksi rumah BP2BT meningkat 3 kali lipat

BP2BT menunjukkan peningkatan kualitas konstruksi yang lebih lambat dibandingkan dengan BSPS. Sementara BSPS menunjukkan peningkatan kualitas konstruksi sebesar tujuh kali lipat, kualitas konstruksi BP2BT meningkat hanya tiga kali lipat. Perbedaannya terletak pada program BSPS yang bersifat *top-down* sehingga memungkinkan mobilisasi fasilitator untuk mendorong perubahan. Sedangkan program BP2BT menggunakan pendekatan *bottom-up* sehingga sangat bergantung pada keinginan pengembang untuk berkembang. Sistem penegakan yang lebih kuat untuk pemantauan dan evaluasi kualitas konstruksi perlu diterapkan di semua program subsidi KPR Pemerintah.



"Saya bersyukur. Tadinya nggak punya rumah jadi punya rumah. Tidur udah enak. Apa aja enak. Udah enak segala-galanya. Terima kasih Pemerintah yang sudah kasih rumah ini."

IBU KATNAH

Penerima bantuan BSPS di Karawang, 2023

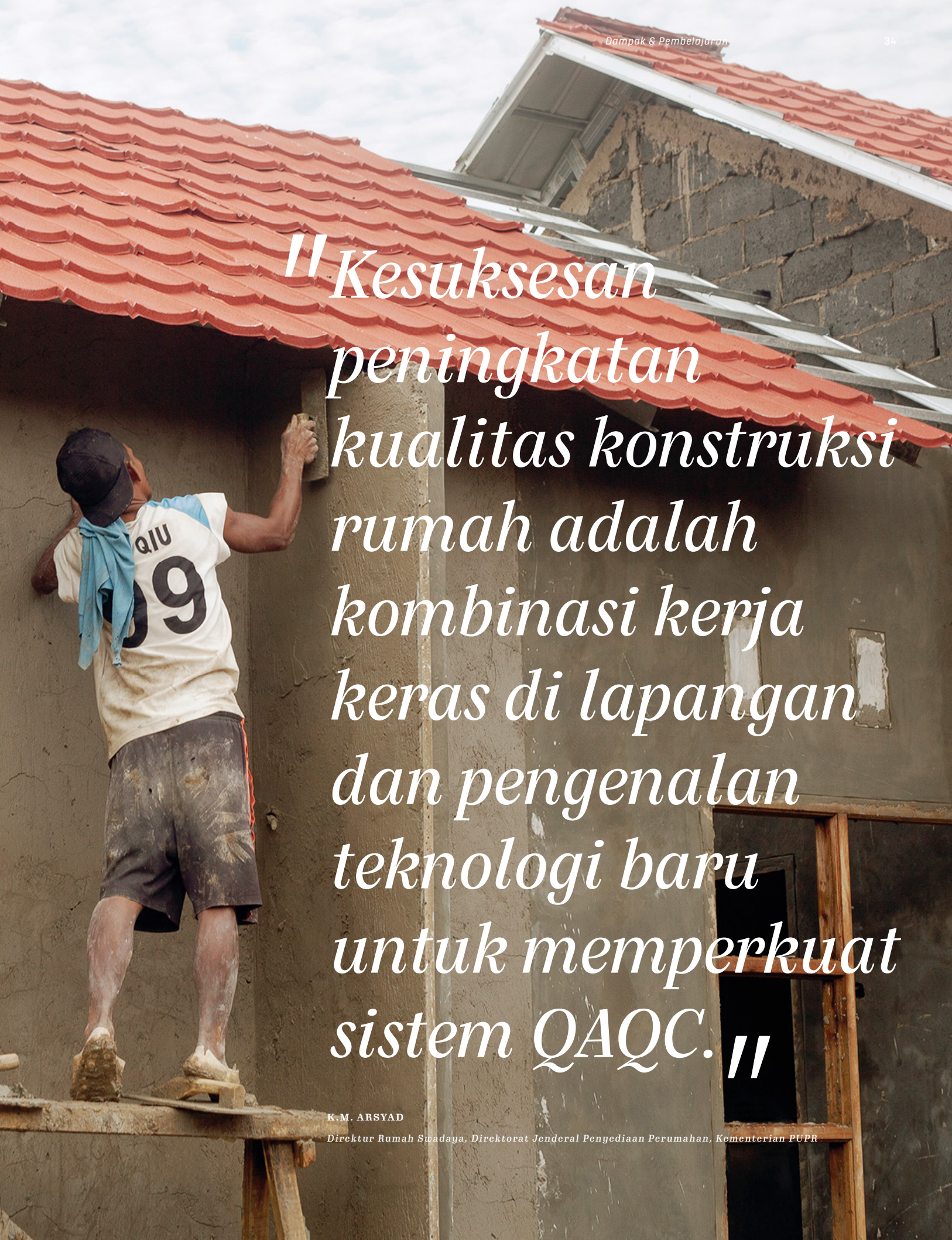
Peluang untuk pertumbuhan

(i.) **Menggunakan teknologi untuk memantau kualitas konstruksi.** Untuk BSPS, data dari e-BSPS harus digunakan untuk memberikan analisis kinerja kualitas konstruksi dan mengidentifikasi perbaikan yang perlu dilakukan. Untuk seluruh program KPR bersubsidi baik yang ada saat ini maupun yang akan datang, diperlukan Aplikasi dan Sistem QAQC Konstruksi di mana pemerintah dapat memantau kualitas konstruksi.

(ii.) **Memperluas penerapan metodologi ferosemen untuk seluruh program perumahan.** Hal ini termasuk mengenalkan teknologi ferosemen kepada pemilik rumah dan melakukan sosialisasi dan peningkatan kapasitas untuk pekerja konstruksi dan ekosistem perumahan.

(iii.) **Memberikan insentif bagi kontraktor dan pengembang perumahan yang berkinerja baik dan menghasilkan rumah yang memenuhi standar konstruksi minimum.** Disinsentif juga harus diperkenalkan bagi kontraktor dan pengembang perumahan yang berkinerja buruk.

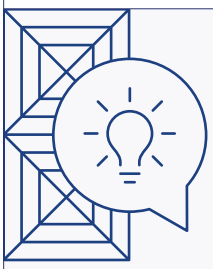




"*Kesuksesan peningkatan kualitas konstruksi rumah adalah kombinasi kerja keras di lapangan dan pengenalan teknologi baru untuk memperkuat sistem QAQC.*"

K.M. ARSYAD

Direktur Rumah Swadaya, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR



2: Memperluas dampak program subsidi perumahan Pemerintah untuk melayani lebih banyak kebutuhan rumah.

Tantangan

(i.) **Tingginya biaya program subsidi KPR**
Program Sejuta Rumah (PSR) telah menyalurkan volume yang besar. Namun, skema KPR subsidi utama, FLPP, terhitung mahal, yakni membutuhkan 75% kontribusi dari anggaran pemerintah, dan total subsidi senilai ~45% dari total pinjaman selama masa pinjaman. Rancangan subsidi SSB mendorong volume melalui anggaran belanja tahunan yang kecil, tetapi dengan biaya yang tinggi di masa depan selama 20 tahun (Rp 36 triliun pada akhir tahun 2021).

(ii.) **Kesenjangan besar dalam mekanisme pasar**
Kebutuhan rumah di Indonesia tidak dapat dipenuhi oleh anggaran negara saja. Untuk memenuhi kebutuhan rumah secara kuantitatif saja membutuhkan sekitar Rp 1.005 triliun [10], atau hampir sepertiga dari total APBN. Sektor swasta tidak dapet bersaing dengan produk subsidi perumahan dengan suku bunga 5% dan biaya dana FLPP yang rendah, yaitu 0,5%.

(iii.) **Keterbatasan akses terhadap pembiayaan perumahan: pasar KPR tetap kecil**
Rasio KPR terhadap PDB di Indonesia masih rendah, hanya sebesar 3%. Selain itu, KPR masih sulit diakses oleh sebagian segmen masyarakat, seperti mereka yang membangun secara swadaya, memerlukan perbaikan rumah, dan pekerja informal.

11 *"Indonesia Public Expenditure Review: Spending for Better Results", Juni 2020, halaman 135).*



(iv.) **Desain produk yang terbatas selain rumah tapak**

Kriteria kelayakan skema subsidi masih mengutamakan rumah tapak dibandingkan dengan tipologi lain. Biaya ekonomi subsidi per unit pada nilai saat ini/*present value* untuk rumah tapak adalah sekitar Rp 60 juta, hanya setengah dari subsidi yang dibutuhkan untuk hunian bertingkat (dengan nilai properti yang lebih tinggi). Rancangan subsidi ini membatasi kemampuan Pemerintah untuk mendukung perumahan di pusat kota yang biayanya jauh lebih tinggi.



Apa yang telah dilakukan

BP2BT: BP2BT merupakan produk yang ramah pasar dengan biaya subsidi per unit yang relatif lebih rendah[12] dibandingkan dengan FLPP dan SSB.

PERBANDINGAN FLPP DAN BP2BT

TABEL 3.2.1.

FLPP	*BP2BT*
Biaya tinggi: Biaya modal FLPP sebesar 75% pada hari pertama dengan biaya ekonomi seumur hidup yang lebih dari 45% nilai rumah.	**Lebih hemat:** Dapat menyalurkan subsidi ke lebih banyak rumah tangga dengan jumlah anggaran yang sama. Pembayaran bantuan satu kali mengurangi biaya operasional jangka panjang.
Kesenjangan yang besar terhadap produk sektor swasta: suku bunga 7% lebih rendah dari suku bunga komersial, mengurangi keinginan konsumen untuk melakukan pelunasan maju KPR. **Risiko yang terbatas bagi bank:** memberikan disinsentif kepada bank untuk memfasilitasi efisiensi pasar.	Menggunakan mekanisme dan suku bunga pasar. **Meningkatkan peran sektor swasta:** meningkatkan modal bank pelaksana hingga tiga kali lipat dari biaya bantuan BP2BT.
Subsidi regresif: jumlah bantuan terikat dengan jumlah pinjaman (harga rumah). **Reformasi penargetan:** perubahan kriteria kelayakan dari pendapatan pokok individu menjadi pendapatan rumah tangga.	**Subsidi progresif:** jumlah bantuan terikat dengan jumlah pendapatan (pendapatan lebih rendah mendapatkan subsidi lebih tinggi). **Penargetan yang lebih baik:** kriteria kelayakan berdasarkan pendapatan rumah tangga.
Dukungan terbatas untuk segmen pendapatan informal (hanya 10% dari total volume FLPP pada 2017–2021 adalah untuk segmen pekerja yang berpendapatan tidak tetap).	**Melayani segmen yang kurang terlayani:** Memberikan bantuan untuk pembangunan swadaya dan perbaikan rumah (selain pembelian rumah baru). Fokus melayani segmen informal[13] dengan penyaluran BP2BT kumulatif sebesar 60%.

12 Analisis biaya-manfaat: Biaya fiskal/pendanaan pada hari pertama, biaya subsidi seumur hidup bagi pemerintah pada net *present value*, dampak pasar dari subsidi.

13 Segmen pekerja informal: segmen yang memiliki pendapatan tidak tetap dan dokumentasi pendapatan dan pekerjaan yang terbatas; sementara segmen dengan pendapatan tidak tetap mencakup segmen pekerja informal dan professional/ pengusaha dengan dokumentasi pendapatan dan bank.



"[Program ini] sangat membantu, karna sekarang mau cari rumah subsidi susah, apalagi nggak dapat gaji bulanan, prosesnya agak sulit. [Sekarang] tiap hari terpotong saldo gopay [untuk cicilan rumah], jadi tidak terasa. Harapannya program ini bisa tiap tahun ada dan bisa membantu orang-orang kecil yang pendapatannya tidak pasti."

DARU BAYU ASMORO

Penerima manfaat segmen pendapatan informal (Driver ojek online di Solo)

Dampak:

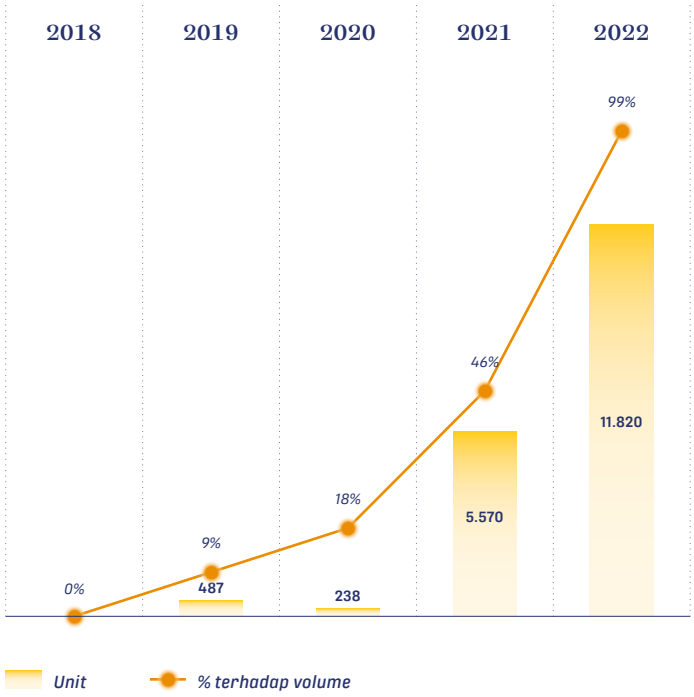
1 **30.422 unit subsidi KPR BP2BT disalurkan**

2 **93% rumah tangga berada pada segmen pendapatan 60% terendah**

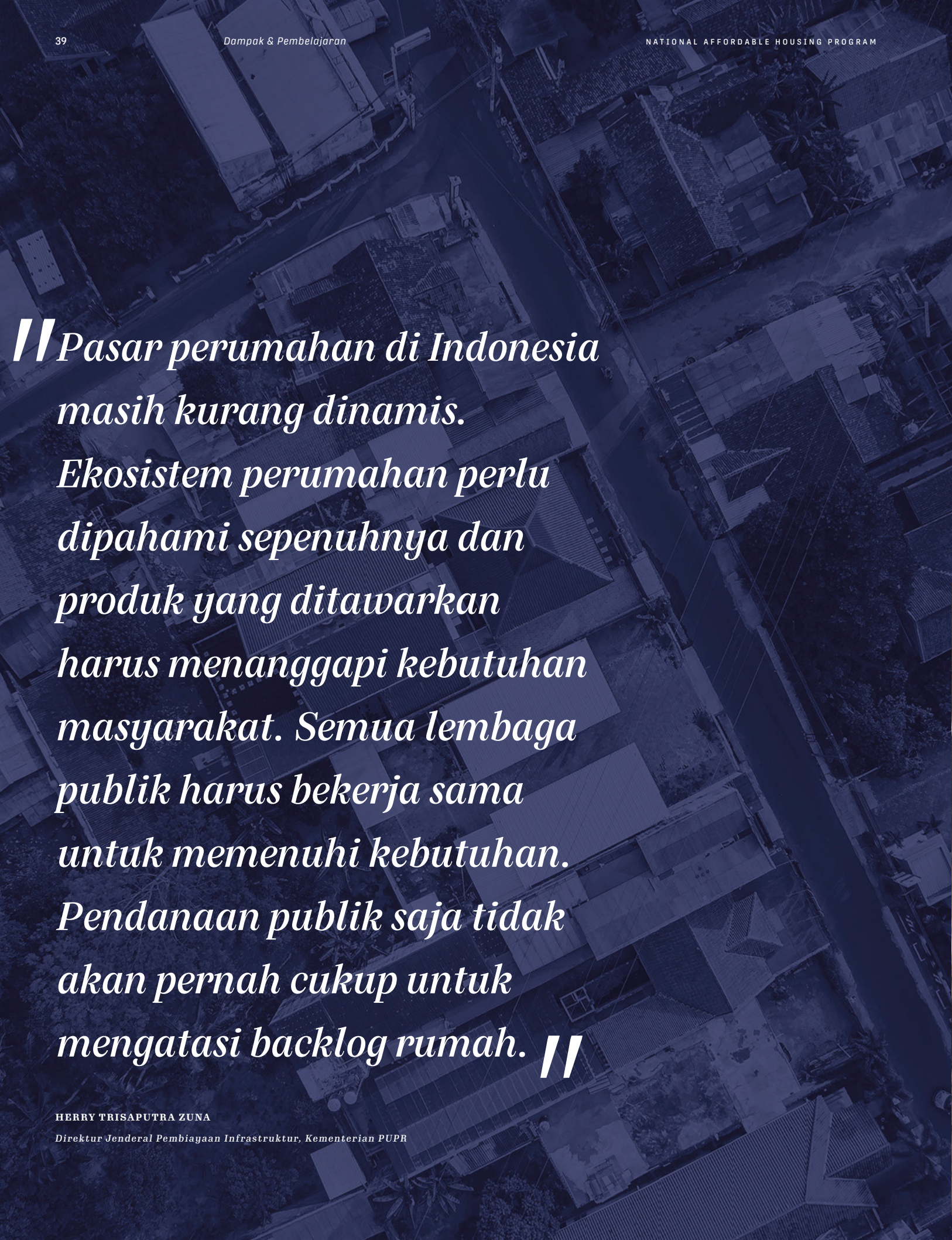
3 **60% penerima manfaat merupakan pekerja dengan pendapatan tidak tetap**

4 **$225 juta dana dari sektor swasta termobilisasi**

BAGAN 3.2.2. PENYALURAN BP2BT KE SEGMEN PENDAPATAN TIDAK TETAP TELAH MENINGKAT SECARA SIGNIFIKAN



BP2BT juga **melampaui targetnya untuk melayani segmen berpendapatan tidak tetap** dengan menyalurkan **60%** dari total volumenya (kumulatif) kepada segmen pendapatan informal dibandingkan dengan target semula yang hanya sebesar 10%.



"Pasar perumahan di Indonesia masih kurang dinamis. Ekosistem perumahan perlu dipahami sepenuhnya dan produk yang ditawarkan harus menanggapi kebutuhan masyarakat. Semua lembaga publik harus bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan. Pendanaan publik saja tidak akan pernah cukup untuk mengatasi backlog rumah."

HERRY TRISAPUTRA ZUNA

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian PUPR

Peluang untuk pertumbuhan

(i.) Melaksanakan rencana reformasi pemerintah untuk produk KPR bersubsidi demi mengatasi kesenjangan antara produk bersubsidi dan komersial: mengurangi jangka waktu subsidi dan meningkatkan suku bunga tetap (5%) secara bertahap untuk mendekati suku bunga pasar sesuai dengan kemampuan membayar penerima manfaat.

(ii.) Memprioritaskan kebutuhan perumahan segmen yang kurang terlayani untuk menyelaraskan dengan kebutuhan pasar KPR.

(iii.) Mendorong kompetisi dengan produk yang selaras dengan mekanisme pasar dan menggunakan teknologi untuk mengembangkan pasar KPR.



"Manfaatnya ya senang, [merasa] bebas, terus punya rumah sendiri mengangsur setiap bulan dapat rumah. Alhamdulillah sudah bisa mendukung bisnis online shop saya."

KLARITA NOVIANA

Ibu rumah tangga, pengusaha on-line shop dan make-up artist, penerima BP2BT Swadaya di Boyolali

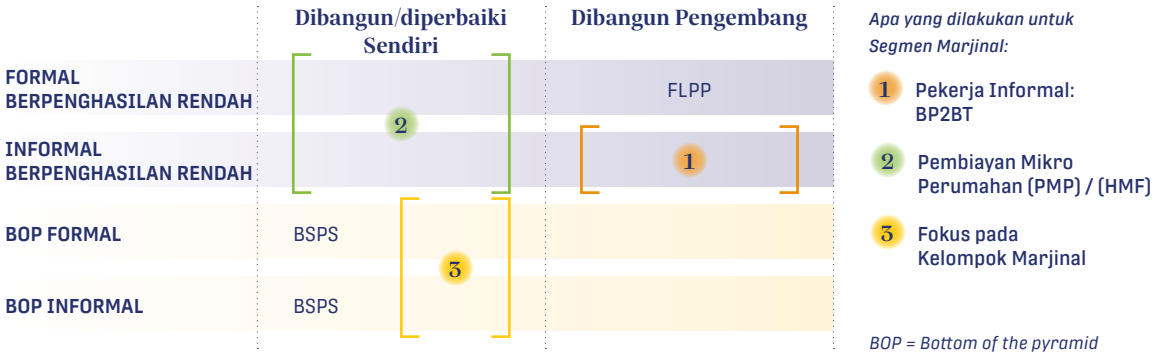
3: Melayani kebutuhan perumahan bagi segmen yang kurang terlayani dalam skala besar

Tantangan

Program perumahan utama Pemerintah belum menjangkau seluruh segmen dan masih ada kebutuhan yang belum terlayani seperti: (i) pekerja informal yang merupakan 60% dari populasi pekerja dan (ii) opsi pembiayaan untuk pembangunan swadaya dan perbaikan rumah.

Apa yang telah dilakukan

BAGAN 3.3.1. SEGMEN YANG KURANG TERLAYANI

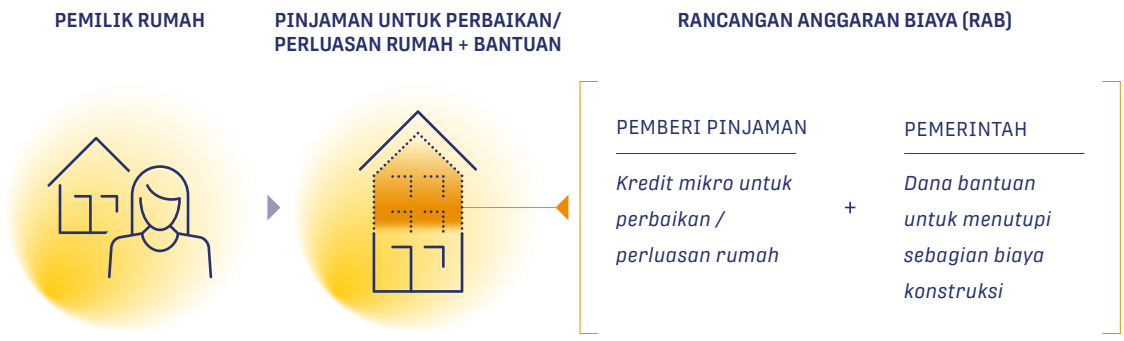


(i.) **Fokus pada segmen pendapatan informal di program BP2BT**
Program BP2BT diprioritaskan untuk pekerja informal, segmen dengan karakteristik pendapatan tidak tetap serta tidak memiliki dokumentasi pendapatan dan pekerjaan. Untuk meningkatkan penyerapan BP2BT dan memperluas segmentasi, pemerintah bekerja sama dengan IKAPPI (Ikatan Pedagang Pasar Indonesia), dan Gojek untuk mempromosikan BP2BT.

(ii.) **Percontohan pengembangan dan demonstrasi percobaan produk HMF**
Pada Mei 2020, NAHP menginisiasi pengembangan produk BP2BT *Housing Micro Finance* (HMF) di masa awal pandemi COVID-19 untuk memenuhi target RPJMN 2020-2024 dalam mengurangi rumah tidak layak huni sebesar 10,2 juta unit. Produk tersebut merupakan hasil kerja sama antara Kementerian PUPR, Bank Dunia, dan Bank BTPN Syariah[14].

14
Bank syariah milik pemerintah syariah yang memfokuskan bisnisnya pada produk mikro kecil: https://www.btpnsyariah.com/

BAGAN 3.3.2. KONSEP PRODUK KEUANGAN MIKRO PERUMAHAN



"Dengan memfokuskan BP2BT pada pekerja informal, kami melihat potensi segmen pasar ini. Bahkan dalam dua tahun pencairan, kami dapat melihat pertumbuhan yang besar."

MOCHAMAD YUT PENTA
Kepala Divisi KPR Bersubsidi, BTN





Proyek Implementasi BP2BT HMF di Jambi – Perbaikan dinding dan atap

"BSPS menangani segmen kemiskinan ekstrem untuk memastikan masyarakat berpenghasilan rendah dapat memperbaiki dan memperkuat rumah mereka, meningkatkan kualitas hidup dan peluang ekonomi, terutama selama pandemi COVID-19."

K.M. ARSYAD

Direktur Perumahan Swadaya, Ditjen Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR

(iii.) **Fokus pada segmen yang kurang terlayani (segmentasi penduduk yang hidup dalam kemiskinan ekstrem, perempuan, orang dengan disabilitas, dan lansia).**

- **Melayani segmen kemiskinan ekstrem:** Pada tahun 2022, BSPS menyalurkan 67% alokasi untuk melayani segmen ekstrim. Segmen miskin ekstrim mencakup pekerja informal dan buruh harian seperti pekerja konstruksi, petani, dan tukang kayu, yang sepenuhnya bergantung pada bantuan pemerintah untuk perbaikan rumah.

- **Membantu perempuan, lansia, dan orang dengan disabilitas** Baik program BSPS maupun BP2BT mengupayakan inklusivitas kelompok yang belum terlayani:

  » 29% penerima BSPS tahun 2018-2022 yang didanai NAHP adalah kepala keluarga perempuan, sedangkan untuk BP2BT, 38% adalah kepala keluarga perempuan.

  » Tiga sesi pelatihan berbasis gender dilakukan untuk penerima BSPS perempuan.

  » Rata-rata, 27% penerima BSPS adalah lansia (2018-2022).

> *"Ada kekosongan besar yang harus dipenuhi terkait kebutuhan hunian segmen informal dan kebutuhan pembangunan rumah swadaya."*

HARYO BEKTI MARTOYOEDO

Direktur Implementasi Pembiayaan Perumahan, Ditjen Pembiayaan Infrastruktur

Peluang untuk pertumbuhan

(i.) **Pekerja informal**

- Mengumpulkan dan menganalisis basis data demografi dan kinerja pinjaman yang dapat memberikan informasi untuk pengembangan produk pembiayaan perumahan yang tepat dan lebih memahami risikonya.

- Berkolaborasi dan mengambil pelajaran dari komunitas, serikat pekerja, dan asosiasi pekerja informal, misalnya, Gojek, dll.

(ii.) **Pembiayaan mikro perumahan/*housing microfinance* (pembiayaan Swadaya[15])**

- Mengembangkan perangkat bantuan teknis konstruksi untuk memantau kualitas bangunan rumah.

- Mengembangkan sistem operasional teknologi informasi untuk mengurangi waktu operasional bank dan lembaga keuangan lainnya, khususnya untuk produk yang memerlukan banyak aktivitas di lapangan.

- Mengembangkan proses untuk mengurangi biaya dan kerumitan proses formalisasi kepemilikan tanah bagi masyarakat.

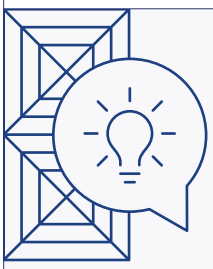
- Menghubungkan program BSPS dengan pembiayaan mikro perumahan (HMF) agar masyarakat dapat mengakses pembiayaan swasta untuk mempercepat perbaikan kualitas rumah.

(iii.) **Dukungan untuk kelompok yang kurang terlayani**

- Membangun basis data dan analisis pada segmen miskin ekstrem untuk memastikan integrasi yang tepat sasaran dan sejalan dengan program Pemerintah lainnya.

- Menerapkan lensa gender di seluruh program perumahan, termasuk pelatihan berbasis gender sebagai bagian dari peningkatan kapasitas bagi pemangku kepentingan.

15 Swadaya artinya pemilik rumah bekerja sama dengan komunitas sekitar untuk terlibat bersama-sama.



4: Melayani kebutuhan rumah terjangkau yang akut di pusat kota.

Tantangan

Kurangnya rumah yang terjangkau di pusat kota menyebabkan menyebabkan ketidakaturan pertumbuhan dan emisi gas rumah kaca yang tinggi.

Mahalnya harga tanah di pusat kota membatasi pilihan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Meski kebutuhan rumah di pusat kota sangat mendesak, program perumahan terjangkau Pemerintah kebanyakan berlokasi di daerah pedesaan atau di pinggiran kota. Hal ini menyebabkan minimnya perumahan di area urban yang sebetulnya memiliki potensi besar, sehingga MBR sulit mengakses fasilitas dan peluang pekerjaan, dan tinggal di kondisi yang tidak layak huni.

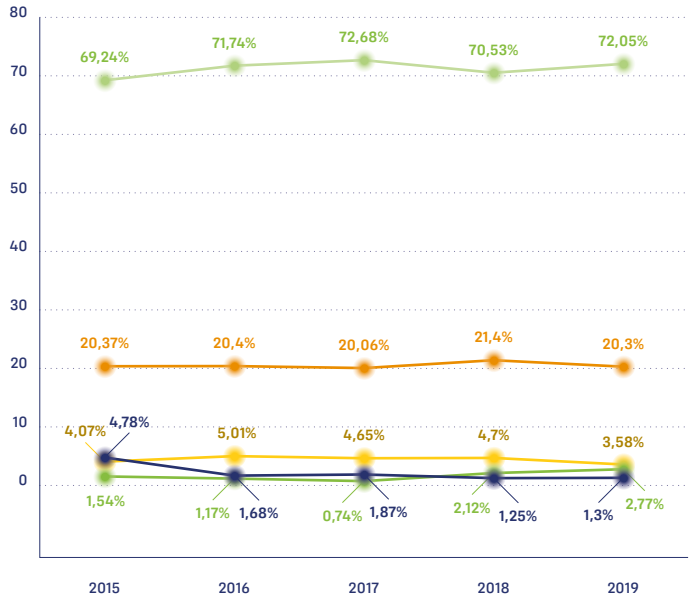
Pembangunan perumahan yang berkontribusi terhadap urban sprawl juga menyebabkan emisi GRK. Menurut studi Bank Dunia tahun 2020, perluasan perkotaan di 10 wilayah metropolitan di KPR menghabiskan 1.097 km2 lahan pada tahun 2030, sebanding dengan dua kali luas DKI Jakarta. Studi ini juga memperkirakan bahwa ekspansi perkotaan akan menyumbang 85,8 ton emisi CO2. Oleh karena itu, penyediaan rumah di pusat kota akan meningkatkan aksesibilitas rumah tangga secara keseluruhan dan berpotensi mengurangi emisi GRK.

Apa yang telah dilakukan

(i.) ***Location suitability tool,*** untuk menilai kesesuaian lokasi perumahan. Alat ini menganalisis hampir 300.000 unit rumah KPR bersubsidi yang dibangun antara 2015 dan 2019 di enam wilayah metropolitan.

- Penting untuk membangun rumah yang terjangkau untuk melayani kebutuhan rumah di pusat kota yang paling mendesak.

BAGAN 3.4.1. PERSENTASE JUMLAH UNIT RUMAH PER ZONA DI 6 KAWASAN METROPOLITAN



Sebaian Besar Rumah Subsidi Terletak di Pinggir Perkotaan dan Perdesaan

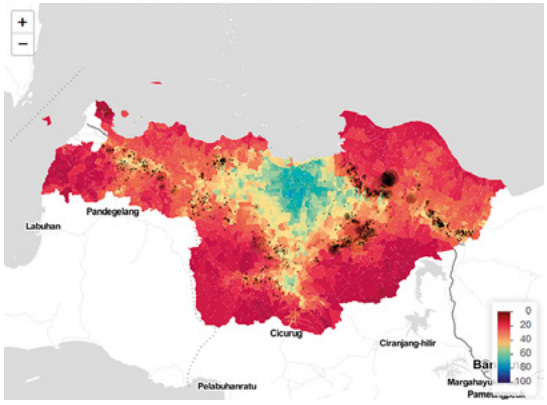
Sumber: Bank Dunia, Capsus, 2020

70% rumah subsidi di enam wilayah metropolitan di seluruh Indonesia terletak di pinggir kota. Sebagai dampaknya, ketidakteraturan pertumbuhan kota mendorong spekulasi lahan dan pola pertumbuhan kota dengan emisi karbon yang tinggi. Hal ini menyebabkan biaya yang lebih tinggi, memperburuk kemacetan, meningkatkan polusi, dan mengurangi kualitas hidup rumah tangga.

- Di beberapa daerah seperti Jabodetabek[16] , lahan dengan harga terjangkau sangatlah langka. Dalam konteks ini, pemilihan tipologi perumahan yang tepat dan peralihan tipologi rumah dari tapak menjadi bertingkat merupakan solusi utama untuk menyediakan lebih banyak stok rumah di perkotaan.

- Perangkat perencanaan perumahan yang cerdas-iklim diperkenalkan untuk mengoptimalkan perencanaan pembangunan perumahan berdasarkan aspek lingkungan, ekonomi, dan sosial. *Location Suitability Tool* dan *Urban Performance Tool* dapat digunakan untuk proses perencanaan dan perizinan pemerintah dan juga untuk mengembangkan pedoman lokasi terbaik untuk program KPR bersubsidi untuk mengurangi *urban sprawl*.

GAMBAR 3.4.2. ALAT KESESUAIAN LOKASI PERUMAHAN



Location suitability tool. Dapat diakses melalui: https://capitalsustentable.shinyapps.io/kpr_subsidy/.

Suitability tool (ST) adalah alat perencanaan kota berbasis web yang mengidentifikasi lokasi optimal untuk kegiatan tertentu di dalam kota. Area merah gelap menunjukkan skor kesesuaian terendah dan area biru tua menunjukkan skor kesesuaian tertinggi. Titik-titik hitam mewakili proyek perumahan bersubsidi yang sebagian besar berlokasi di area berwarna jingga tua hingga merah tua.

16 Jabodetabek adalah singkatan dari Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi yang merupakan kota-kota di wilayah metropolitan Jakarta.

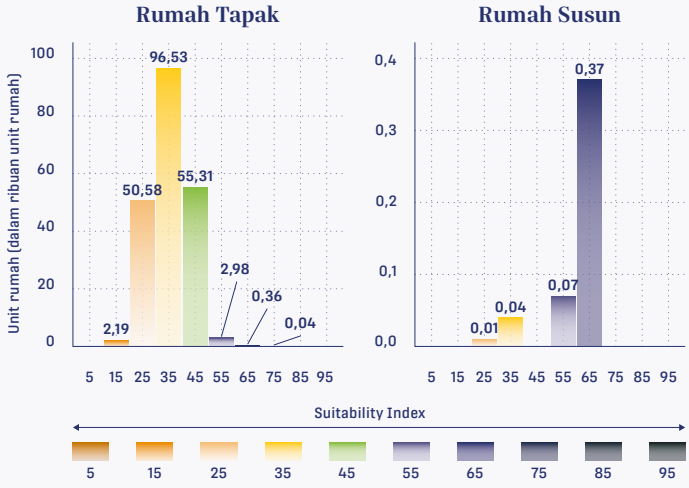
- Pelatihan untuk penggunaan *Location Suitability Tool* untuk rencana pembangunan perumahan daerah atau RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

(ii.) **Perbaikan Rumah Ramah Lingkungan dan Densifikasi Perumahan di Pusat Kota**

Studi yang dilakukan di Palembang menunjukkan bahwa perbaikan rumah yang ramah lingkungan dan densifikasi perumahan di lingkungan masyarakat berpenghasilan rendah perkotaan dapat menjadi intervensi yang sangat penting. Program ini mampu mengatasi masalah keterjangkauan harga rumah, mengurangi rumah tidak layak huni, serta mengatasi *backlog* karena harga tanah yang tidak terjangkau. Peluang untuk membangun tambahan stok rumah sewa dan tempat ritel dapat dipertimbangkan saat melakukan perbaikan rumah, rekonstruksi, dan/atau densifikasi dalam rangka memaksimalkan *land value capture*, mengoptimalkan kepadatan perkotaan, dan mendukung pengembangan ekonomi rumah tangga.

BAGAN 3.4.3. HUNIAN BERTINGKAT UMUMNYA ADA DI LOKASI YANG LEBIH BAIK DIBANDINGKAN DENGAN RUMAH TAPAK

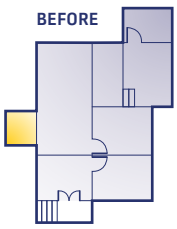
Unit rumah KPR subsidi selama beberapa tahun berdasarkan tipologi



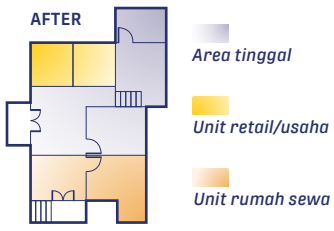
Tipologi bangunan adalah kunci untuk meningkatkan kesesuaian lokasi perumahan. Seperti yang ditunjukkan Bagan 3.4.2, rumah susun bersubsidi di Jabodetabek memiliki kesesuaian lokasi yang lebih baik secara keseluruhan dibandingkan dengan rumah tapak bersubsidi. Namun, hanya 500 unit rumah vertikal bersubsidi yang dibangun di kawasan ini dari tahun 2015 hingga 2019 (0,2% dari total pencairan subsidi KPR).

Sumber data: Data subsidi KPR (2015-2019), SUSENAS (2016-2018), BPS (2018), BPJS (2018) & InaGeoportal (2020)

FIGURE 3.4.1. CONTOH PERBAIKAN RUMAH DAN DENSIFIKASI DENGAN TAMBAHAN STOK RUMAH DI PERMUKIMAN MBR.



Tempat tinggal cukup besar (80 m2 untuk 2 orang), ruang usaha kecil



Tempat tinggal lebih kecil, ruang usaha dan ruang sewa lebih besar

KIRI (denah lantai): Contoh retrofit dengan tambahan ruang ekonomis

KANAN (gambar): Contoh pemadatan/ densifikasi satu rumah menjadi perumahan multi-keluarga dengan unit sewa



SEBELUM



SETELAH

Sumber: Studi NAHP Task Team di Palembang, 2022

(iii.) **Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) untuk Perumahan Terjangkau:**
Melalui NAHP, dukungan teknis diberikan untuk pengembangan model pembiayaan, sistem, dan perangkat untuk menunjang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) perumahan. NAHP mendukung pengembangan dua kasus bisnis perumahan terjangkau menggunakan model KPBU di Daan Mogot, Jakarta dan Desar Besar, Medan.



ATAS: Model KPBU Perumahan di Desa Besar, Medan



ATAS: Model KPBU Perumahan di Daan Mogot, DKI Jakarta

"Indonesia menghadapi urbanisasi yang cepat. Dibutuhkan lebih banyak perumahan di pusat kota. Perumahan bertingkat perlu dibangun melalui berbagai model."

TRI DEWI VIRGIYANTI

Direktur Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bappenas

Peluang untuk perbaikan di masa mendatang

(i.) Penggunaan alat perencanaan perumahan yang merespon isu perubahan iklim untuk memandu perencanaan dan perizinan pembangunan.

(ii.) Penerapan berbagai model pengembangan untuk perbaikan dan densifikasi dengan menambahkan stok perumahan yang terjangkau.

- **Skala kecil, in-situ, perbaikan rumah dengan penambahan ruang untuk sewa dan ritel demi kelayakan huni yang lebih baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah.**

- **Pembangunan perumahan skala menengah melalui densifikasi dan dengan penyesuaian lahan jika diperlukan.** Kavling tanah individu atau kavling yang berdekatan dengan rumah tidak layak huni dapat dikembangkan kembali menjadi perumahan yang lebih padat, seperti rumah susun bertingkat rendah.

- **Pembaruan perkotaan berskala besar melalui Kerjasama pemerintah dan badan usaha (KPBU).** Perumahan bertingkat skala besar dapat dikembangkan di pusat kota melalui konsolidasi lahan atau pemanfaatan aset milik pemerintah yang kurang dimanfaatkan. Konsep *transit-oriented development* (TOD) juga perlu diterapkan untuk menghubungkan perumahan yang terjangkau dengan transportasi umum.

Jika memungkinkan, pengembangan fungsi campuran untuk hunian sewa dan ritel perlu didorong untuk mendukung peningkatan pendapatan rumah tangga dan mempercepat pengembalian investasi.

(iii.) **Peraturan untuk mengatasi *backlog*:**

- Insentif untuk pengembang menggunakan dukungan pembiayaan konstruksi, perizinan yang tepat waktu, dukungan pembangunan infrastruktur, dan pembebasan pajak PPN untuk rumah bertingkat.

- Penegakan regulasi Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan regulasi hunian berimbang 1:2:3.

- Reformasi subsidi pembiayaan perumahan untuk mengakomodasi unit apartemen bersubsidi dan pengembangan proyek perumahan *mixed-income* dan *mixed-use*.

(iv.) Meningkatkan perhatian dan intervensi **pasar rumah sewa di perkotaan** yang memiliki tingkat kepemilikan rumah yang rendah dan terus menurun.



BAGAN 3.4.4. ALTERNATIF MODEL PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI TENGAH KOTA

Sumber: Bank Dunia dan Miyamoto International.

Alternatif Pengembangan untuk PEMADATAN

1. Pengembangan infill





2. Penyesuaian lahan



3. Konsolidasi lahan / greenfield development

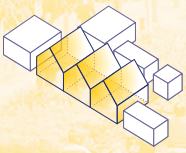


Strategi dan tipologi perumahan *[termasuk penggunaan campuran]*

A. Infill



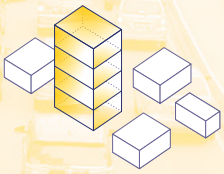
B. Rumah deret



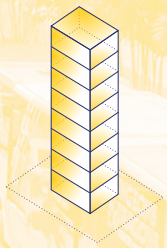
C. Rumah tumbuh



D. Pengembangan mid-rise



E. Pengembangan high-rise





Rumah di Nada, Jepang

Sumber: Toshiyuki Yano



Rumah tapak deret di Toronto

Sumber: SmartDensity



Rumah tumbuh Quinta Monroy

Sumber: Elemental Chile



Bangunan apartemen di Slovania

Sumber: Inhabitat



Konstruksi kayu di Milwaukee

Sumber: Karb + Associates Architects

5: Meningkatkan efektivitas kebijakan dan program perumahan di Indonesia.

Tantangan

Ketiadaan data dan analisis menghambat pembuatan kebijakan berbasis bukti dan membatasi investasi publik yang didasari oleh informasi yang mumpuni. Indonesia membutuhkan sistem informasi perumahan yang dapat mengumpulkan dan memantau indikator perumahan untuk memberikan informasi kepada pemangku kepentingan dari sektor publik dan swasta tentang tren, kebutuhan, dan peluang dalam sektor perumahan. Indikator perumahan untuk bisa melacak dampak dari belanja Pemerintah dalam mengurangi *backlog* perumahan dan menangani keterjangkauan juga diperlukan.



Peningkatan kapasitas dan kolaborasi pemangku kepentingan terkait perumahan di Indonesia harus ditingkatkan untuk bersama-sama mendukung tujuan penyediaan rumah yang terjangkau dan layak untuk masyarakat. Hal ini dapat dicapai dengan meningkatkan kapasitas kelembagaan pemerintah pusat dan daerah karena adanya kebutuhan kapasitas yang lebih baik untuk pengembangan kebijakan, perencanaan, dan pengawasan.

Apa yang telah dilakukan

Komponen 3 dari NAHP dan berbagai bentuk dukungan teknis lainnya telah membantu untuk mengembangkan sektor perumahan berbasis pengetahuan.

Basis Data Perumahan Terpadu: HREIS

Housing and Real Estate Information System (HREIS) dikembangkan sebagai sistem informasi manajemen perumahan dan real estat terpadu serta basis data perumahan yang andal, aktual, dan tersedia untuk umum baik di sisi penawaran dan permintaan. Platform tersebut dapat diakses melalui ***https://hreis.pu.go.id/portal_hreis/***

Dampak: HREIS diluncurkan pada tahun 2021 dan berhasil mengintegrasikan data publik utama terkait perumahan ke dalam satu platform. Proses tersebut juga membantu memperdalam pemahaman tentang *backlog* perumahan, penajaman sasaran program berdasarkan segmen pendapatan, dan mendukung penghitungan indeks keterjangkauan harga rumah.

BAGAN 3.5.1. HREIS MENYEDIAKAN DATA, ANALISIS, DAN PENGETAHUAN UNTUK MENDUKUNG PENGEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN

Menjawab Pertanyaan Kritis

Siapa (kebutuhan/permintaan)

Apa (tipologi/desain)

Di mana (lokasi)

Berapa harganya (keterjangkauan)

- Publik
- Pribadi

Kebutuhan

- *Defisit Kuantitatif/Kualitatif*
- *Peta backlog*

Permintaan

- *Preferensi Perumahan (Penelitian Kuantitatif)*
- *Tren volume penjualan/penyerapan pasar*

Ketersediaan

- *Peta lokasi strategis perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)*

Harga

- *Indeks Keterjangkauan*
- *Indeks Harga Perumahan (data BI)*

Pembiayaan

- *Tren pasar KPR*
- *Sumber pembiayaan*

Analisis

- *Kepadatan rumah per 1000 penduduk*
- *Analisis spasial + visualisasi*

PETA DEFISIT KUANTITATIF/KUALITATIF



PETA PERUMAHAN BERSUBSIDI



HREIS menampilkan data kebutuhan perumahan, permintaan, penawaran, harga, dan pembiayaan. Analisis dan pengetahuan baru di sektor perumahan juga dipublikasikan melalui platform ini, misalnya analisis tentang indeks keterjangkauan harga rumah.

Mengembangkan berbagai indikator perumahan untuk melacak tren pasar

Ada beberapa indikator baru terkait perumahan yang tersedia dengan memanfaatkan data HREIS, termasuk analisis-analisis berikut ini:

(i.) **Analisis indeks keterjangkauan dibuat sebagai indikator kemampuan rumah tangga untuk membeli rumah dengan harga tertentu.** Sebuah rumah disebut terjangkau ketika harganya setara atau di bawah tiga kali pendapatan rumah tangga tahunan.

(ii.) **Analisis *backlog*, baik untuk defisit kuantitatif dan defisit kualitatif, juga telah disempurnakan.** Data ini dapat diklasifikasikan berdasarkan perkotaan/pedesaan, desil pendapatan rumah tangga, serta banyak indikator lainnya, sehingga bisa digunakan sesuai dengan kebutuhan.

(iii.) **Penelitian kuantitatif untuk memahami preferensi perumahan konsumen.** Studi ini mengevaluasi preferensi konsumen pasar perumahan (tipe rumah, ukuran, kualitas, lokasi, dll.) berdasarkan kebutuhan dan kemauan membayar, sensitivitas harga, dll. (Bagan 3.5.2. Preferensi perumahan berdasarkan riset konsumen)

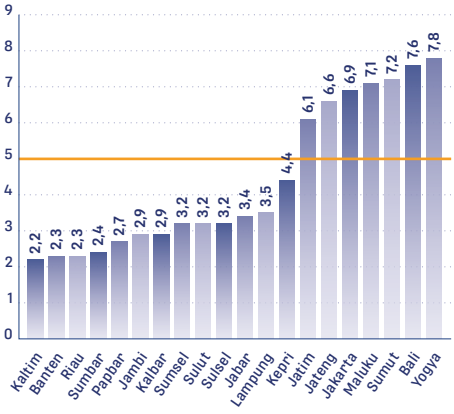
BAGAN 3.5.1. ANALISIS INDEKS KETERJANGKAUAN

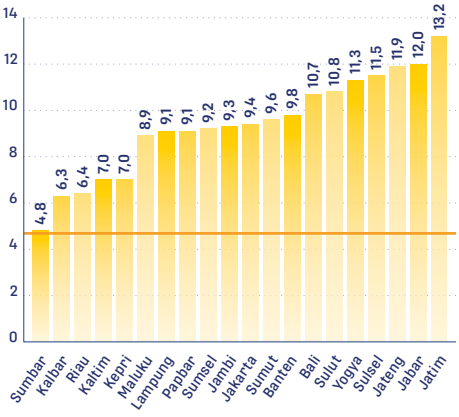
$$\text{INDEKS KETERJANGKAUAN} = \frac{\text{HARGA PERUMAHAN MEDIAN (Sumber: Data MAPPI dan data crawling)}}{\text{MEDIAN PENDAPATAN RUMAH TANGGA (Sumber: data pengeluaran dan tabungan Susenas)}}$$

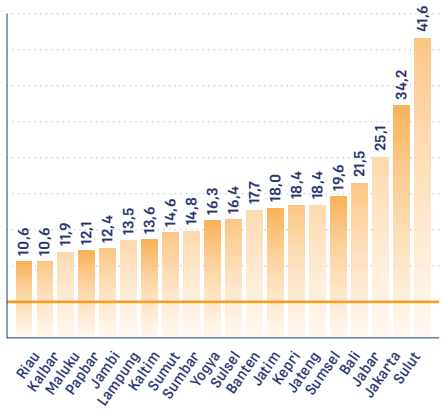
Batas keterjangkauan

Nilai >5 artinya sangat tidak terjangkau

Nilai <3 artinya terjangkau







Rumah Kecil (luas bangunan <= 36 m²)

Sangat tidak terjangkau:
Terutama provinsi di Jawa-Bali

INDEKS KETERJANGKAUAN UNTUK RUMAH KECIL MASIH DAPAT DITERIMA.

Kawasan yang dianggap tidak terjangkau sebagian besar berada di perkotaan dengan harga tanah yang tinggi, jumlah penduduk yang besar (permintaan tinggi), dan pertumbuhan ekonomi yang kuat

Rumah Sedang (luas bangunan <= 70 m²)

Sangat tidak terjangkau di
semua provinsi, kecuali Sumbar

Rumah Besar (luas bangunan > 70 m²)

Sangat tidak terjangkau di
semua provinsi

INDEKS KETERJANGKAUAN UNTUK RUMAH SEDANG DAN BESAR BERMASALAH.

Pasar perumahan komersial masih perlu dikelola melalui:

- **Pencocokan permintaan dan penawaran perumahan, pertimbangkan berbagai tipologi**
- **Skema pembiayaan yang berbeda** *untuk memungkinkan lebih banyak orang mengakses KPR*
- **Penerapan regulasi** *untuk mengatur isu spekulasi dan rumah kosong*

BAGAN 3.5.2. RISET PASAR/KONSUMEN: PREFERENSI KEBUTUHAN PERUMAHAN

Data pada bagan lingkaran mendeskripsikan status kepemilikan rumah eksisting dari para responden yang menjadi sampel riset pasar.



46%
dari penyewa bebas ingin ***membangun rumah mereka sendiri***

87%
pemilik rumah ingin ***memperbaiki*** *rumah mereka*

32%
penyewa ingin ***membangun rumah mereka sendiri***

LEBIH DARI SEPARUH RESPONDEN MEMBUTUHKAN PERBAIKAN RUMAH ATAU MEMBANGUN RUMAH SENDIRI

Penelitian yang dilakukan terhadap lebih dari 25.000 responden di seluruh Indonesia menunjukkan adanya permintaan yang sangat besar untuk membangun rumah sendiri dan memperbaiki rumah, di semua jenis kepemilikan rumah. Sebagai contoh, 87% pemilik rumah ingin memperbaiki rumah mereka, sementara 32% penyewa dan 46% yang menumpang (bebas sewa) ingin membangun rumah mereka sendiri daripada menyewa/membeli dari pengembang. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan untuk mengalihkan program perumahan dari yang dibangun oleh pengembang menjadi pembangunan sendiri dan untuk memenuhi kebutuhan perbaikan rumah yang cukup besar.

Sumber: Riset Konsumen, 2020
Responden: 25.546
Studi National Housing Board
Kegiatan Bantuan Teknis Komponen 3 NAHP

Pembuatan kebijakan berbasis bukti dan berbasis data

(i.) **Dengan menggunakan data HREIS dan indikator perumahan, pemerintah bisa mengembangkan ekosistem dan program perumahan yang tepat sasaran.** Hasil utama dari proses tersebut memungkinkan pengembangan program perumahan seusai dengan segmen sasaran melalui upaya gabungan dari sektor swasta dan publik.

(ii.) **Untuk mengatasi berbagai tantangan yang dihadapi sektor perumahan Indonesia secara kohesif, kebijakan dan strategi perumahan terjangkau nasional jangka panjang telah dikembangkan.** *Housing Policy Grand Design* menyusun kerangka kebijakan untuk mencapai Visi Perumahan Indonesia pada tahun 2045, yaitu rumah untuk semua: rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Peningkatan kapasitas bagi pemerintah pusat dan daerah

(i.) NAHP memfasilitasi pengembangan kapasitas berbagai pemangku kepentingan di sektor perumahan melalui konferensi dan lokakarya, pertukaran pengetahuan, dan laporan.

(ii.) Konferensi dan lokakarya yang mencakup topik pengembangan tabungan perumahan rakyat, pembiayaan untuk segmen informal, kualitas konstruksi, rumah yang ramah lingkungan/"green", and kelembagaan.

(iii.) Dukungan teknis melalui Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan di tahun 2021 mengenai topik-topik berikut ini: (i) Perbandingan pasar pembiayaan perumahan internasional; (ii) Penyempurnaan perhitungan *backlog* perumahan dan segmentasi pendapatan; dan (iii) *Roadmap* program subsidi perumahan Indonesia.

(iv.) Pertukaran pengetahuan di level internasional, termasuk partisipasi di konferensi internasional dan sesi dengan Pemerintah Mongolia dan Tamil Nadu, India.

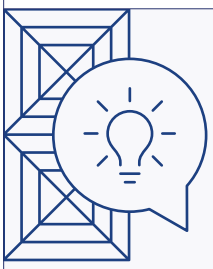
(v.) Dua laporan yang dipublikasikan: (i) *Infrastructure Sector Assessment Program: Chapter on Subnational Financing and Urban Housing* (September 2019); dan (ii) *Indonesia Public Expenditure Review: "Spending for Better Results" – Chapter 10: Housing* (Maret 2020).

Peluang untuk perbaikan di masa mendatang

(i.) **HREIS** perlu terus digunakan dan diperbarui. Data, analisis, dan indikator perlu diperbarui secara berkala. Sosialisasi antara pemerintah daerah dan pihak swasta lainnya juga diperlukan untuk mengarusutamakan penggunaan platform ini.

(ii.) **Memperbarui serta menambah data dan indikator perumahan untuk mendukung perencanaan perumahan, alokasi anggaran, dan pengembangan program untuk menyasar segmen yang spesifik melalui pendekatan berbasis bukti.**





6: Menjadikan ketahanan iklim sebagai bagian dari solusi perumahan.

Tantangan

Urbanisasi di Indonesia telah berjalan selaras dengan perkembangan ekonomi dan sosial selama tiga dekade terakhir. Sayangnya, emisi gas rumah kaca (GRK) di Indonesia juga meningkat sebesar 167% dalam periode yang sama. Emisi karbon di Indonesia tumbuh dari 0,82 menjadi 2,17 metrik ton per orang antara tahun 1990 dan 2018. [17]

Sektor perumahan merupakan salah satu penyumbang utama emisi GRK. Secara global, 37% emisi karbon dunia berasal dari bangunan.[18] IPada tahun 2021, operasional bangunan menyumbang 30% dari total konsumsi energi dunia, sedangkan sektor perumahan menyumbang 16,6% energi yang dikonsumsi oleh bangunan.[19] Dengan demikian, menerapkan indikator ramah lingkungan di sektor perumahan berpotensi membantu mengurangi GRK untuk mengatasi masalah perubahan iklim dan dampak buruknya.

Setiap tahunnya hanya ada 1% dari konstruksi rumah baru di Indonesia yang memenuhi kriteria ramah lingkungan. Pemerintah telah mengambil langkah yang positif menuju konstruksi ramah lingkungan dengan mensyaratkan sertifikasi hijau untuk bangunan komersial dan perumahan bertingkat dengan kriteria tertentu. Meski demikian, rumah tapak, yang mencakup 88% dari Program Sejuta Rumah , tidak diwajibkan memenuhi persyaratan bangunan hijau sesuai dengan regulasi Sertifikasi Bangunan

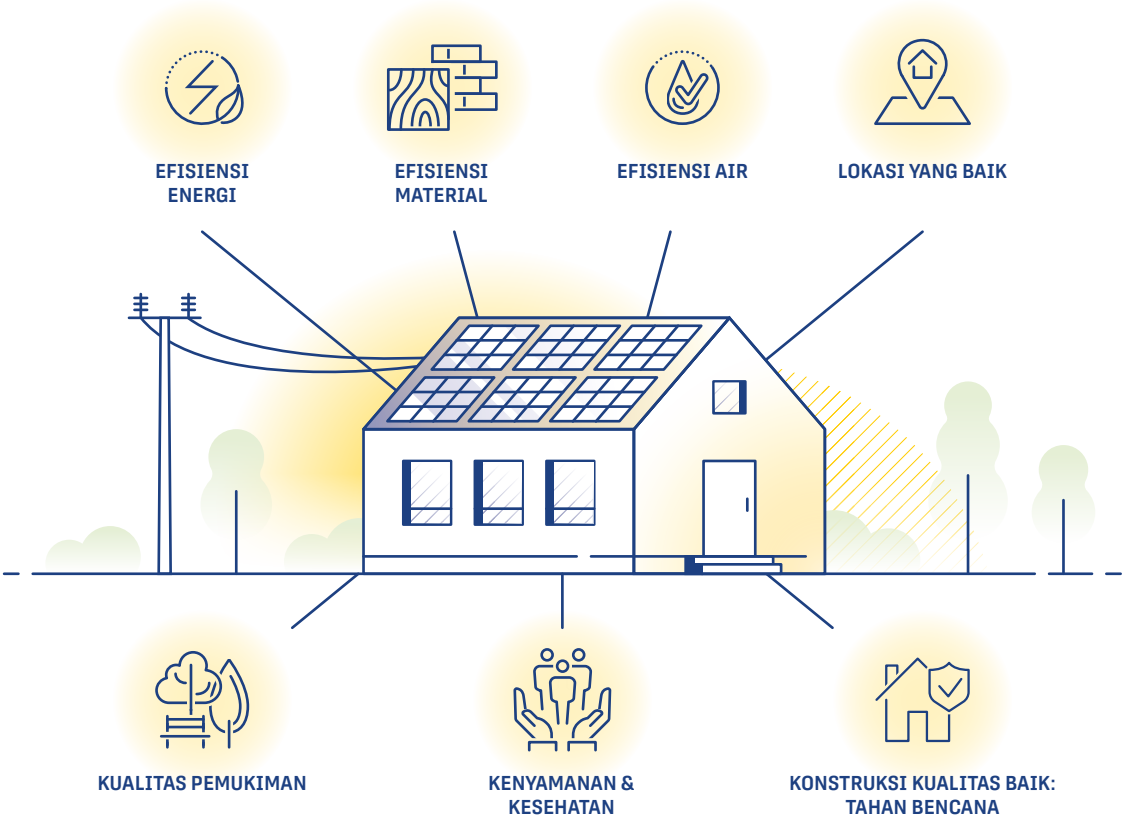
17 *Source: World Development Indicators, World Bank (2022).*

18 International Energy Agency. (2021). Energy technology perspectives 2020. International Energy Agency.

19 International Energy Agency. (2021). Buildings sectoral overview.

20 Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau.

BAGAN 4.1. INDIKATOR RUMAH YANG "GREEN" DAN TANGGUH



Hijau yang diluncurkan pemerintah pada tahun 2021. [20]

***Roadmap* yang jelas menuju sektor perumahan yang lebih berkelanjutan dan tahan terhadap perubahan iklim sangat dibutuhkan.** Sangatlah penting untuk memastikan bahwa semua pembangunan rumah memenuhi kriteria ramah lingkungan. Mengingat bahwa perluasan kota dan hilangnya lahan merupakan merupakan salah satu kontributor utama emisi GRK, PSR juga perlu memanfaatkan panduan lokasi pembangunan rumah yang mempertimbangkan dampaknya terhadap isu iklim.

Apa yang telah dilakukan

Bank Dunia telah memulai berbagai inisiatif untuk mendukung Pemerintah dalam pengembangan ekosistem perumahan yang berkelanjutan. Inisiatif tersebut telah membantu meningkatkan pemahaman mengenai biaya dan manfaat dari rumah yang ramah lingkungan melalui simulasi dengan menggunakan aplikasi EDGE dari IFC studi perbaikan rumah dan densifikasi yang ramah lingkungan, studi "climate auction", dan sertifikasi EDGE untuk proyek perumahan di Indonesia. Bank Dunia juga telah mendapatkan komitmen pendaan untuk mendukung studi mengenai pemanfaatan solar panel pada rumah subsidi dan bangunan public serta pengembangan *Indonesia Green and Affordable Housing Platform* (IGAHP)

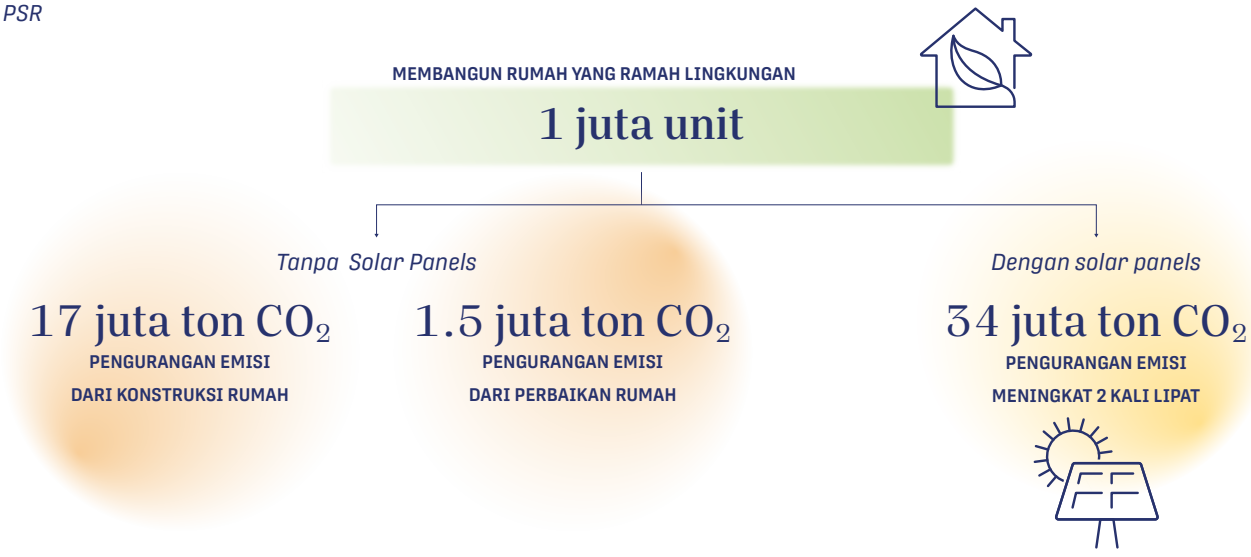
Dampak:

Studi tentang ekosistem perumahan yang berkelanjutan dan tahan iklim telah menunjukkan potensi dampak yang sangat besar. Konstruksi rumah yang ramah lingkungan tidaklah mahal karena hanya membutuhkan tambahan biaya sebesar 0,7%–2,2% untuk membangun rumah baru dan 6%–10% biaya tambahan untuk perbaikan atau renovasi rumah. Investasi ini dapat menghasilkan penghematan biaya utilitas untuk rumah tangga sebesar 13%–19% dan bahkan dapat mencapai 43% apabila ditambah dengan investasi panel surya.[21] Selain itu, desain rumah yang ramah lingkungan akan menunjang kualitas hidup yang lebih sehat bagi pemilik rumah. Perumahan yang berlokasi strategis di pusat kota juga akan membantu mengurangi emisi gas rumah kaca.

21 *Source: World Bank NAHP task team study.*

BAGAN 4.3. DAMPAK DARI MENGHIJAUKAN PROGRAM SEJUTA RUMAH

Simulasi sejuta rumah yang ramah lingkungan menggunakan EDGE dan data PSR



Sumber: Tim simulasi NAHP, 2022, sebagai bagian dari CCDR. Simulasi dilakukan dengan IFC EDGE versi 3 dengan mengambil Program satu Juta Rumah

Peluang di masa mendatang

Bergerak menuju sektor perumahan yang "hijau", berkelanjutan, dan Tangguh



4.

Epilog: Peluang ke Depan

Menuju Ekosistem Perumahan Indonesia yang Tangguh dan Berkelanjutan



Agenda ke depan di sektor perumahan perlu membuka peluang pertumbuhan sembari memajukan ekosistem perumahan yang lebih berkelanjutan, inklusif dan tangguh terhadap perubahan iklim.

Agenda ke depan

Dari capaian dan pembelajaran yang didapatkan lewat NAHP yang telah diuraikan di dalam Bab 2 dan 3, terdapat peluang yang jelas untuk mempercepat pertumbuhan sektor perumahan di Indonesia guna memenuhi tujuan SDG untuk rumah yang aman, layak huni, dan terjangkau. Peluang ini meliputi:

1. peningkatan kualitas konstruksi dan ketahanan bencana untuk memitigasi risiko terkait lingkungan dan memastikan keselamatan masyarakat
2. mobilisasi modal, teknologi, dan kapasitas sektor privat untuk mengurangi beban fiskal dan mempercepat pertumbuhan
3. prioritas atas segmen yang kurang terlayani untuk memastikan inklusi
4. dukungan untuk perumahan yang lebih terjangkau di area urban dan wilayah metropolitan untuk memenuhi kebutuhan yang mendesak akan perumahan terjangkau bagi penduduk kota dan mengurangi kemacetan serta emisi GRK
5. penguatan ekosistem pembuatan kebijakan perumahan berbasis bukti dengan data dan analisis untuk memantau hasil dari penanganan *backlog* dan memastikan belanja Pemerintah yang efektif dan efisien

CHART 4.1. IGAHP

Indonesia Green and Affordable Housing Platform



Melalui pengembangan Indonesia Green and Affordable Housing Platform (IGAHP), Pemerintah Indonesia menunjukkan komitmennya untuk memanfaatkan pembelajaran dan warisan dari NAHP dan menggapai target ketahanan iklim yang ambisius. *Lihat Bagan 4.1.* IGAHP akan memayungi kegiatan-kegiatan untuk mendukung adaptasi, sertifikasi, dan pembiayaan perumahan ramah lingkungan sehingga Indonesia bisa mencapai 100% *net zero carbon* dalam sektor perumahan pada tahun 2050. *Lihat Bagan 4.2* Seluruh kegiatan ini akan dilaksanakan di atas pondasi yang kokoh berupa dukungan untuk segmen yang kurang terlayani, mobilisasi sektor privat, dan kebijakan serta program perumahan yang berbasis bukti. Seluruh pembangunan rumah baru dan perbaikan rumah akan dibangun dengan ramah lingkungan dan memiliki ketahanan iklim dan bencana, sehingga dapat didanai oleh KPR "hijau", disokong oleh bantuan dana atau grants terkait isu perubahan iklim, dan memungkinkan sektor perumahan untuk mengakses pasar obligasi "hijau" dan/atau berkelanjutan. Ke depannya, Pemerintah akan mengejar semua peluang di sektor perumahan dengan memastikan semua inisiatif dilaksanakan secara berkelanjutan di bawah payung IGAHP.

BAGAN 4.2. SASARAN IGAHP





"Melalui NAHP dan dilanjutkan dengan IGAHP, visi pemerintah telah berkembang menjadi strategi yang jelas untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan mengembangkan sektor perumahan yang berkelanjutan, tangguh, dan inklusif."

HERRY TRISAPUTRA ZUNA

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian PUPR

Glosarium

AKRONIM		KETERANGAN
A		
APBN	Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara	
APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah	
ASN/PNS	Aparatur Sipil Negara / Pegawai Negeri Sipil	
Asabri	Asuransi Angkatan Bersenjata Republik Indonesia	
B		
BGH	Bangunan Gedung Hijau	
BPR	Bank Perkreditan Rakyat	
BPRS	Bank Perkreditan Rakyat Syariah	
BPD	Bank Pembangunan Daerah	
BAPPENAS	Badan Perencanaan Pembangunan Nasional	
BP2BT	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan	*Bantuan uang muka untuk KPR dengan jumlah bantuan progresif maksimal Rp 40 juta. Berbeda dengan FLPP dan SSB yang bunganya tetap 5%, bank pelaksana BP2BT memiliki keleluasaan untuk menetapkan bunga dan harus menggunakan modal sendiri 100% untuk membiayai KPR.*
BPJS	Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial	
BPJS Healthcare	Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial untuk Asuransi Kesehatan	
BPJS Ketenagakerjaan	Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial untuk Pekerja	
BPJS Perumahan	Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial untuk Perumahan	
BPS	Badan Pusat Statistik	
BP Tapera	Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
BSPS	Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya	*Hibah untuk perbaikan rumah atau pembangunan sendiri untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang memenuhi syarat yang dimulai pada tahun 2006. Hibah sebesar Rp 15 hingga 30 juta per rumah tangga. BSPS sebagian besar beroperasi di pedesaan, bukan di perkotaan, dan menggunakan model pembangunan berbasis masyarakat dengan menggunakan fasilitator.*

AKRONIM		KETERANGAN
BSI	Bank Syariah Indonesia	
BTN	Bank Tabungan Negara	
BI	Bank Indonesia	
D		
DG	Direktorat Jenderal	
DGH	Direktorat Jenderal Perumahan	
DGIF	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur	
DIPA	Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran	
E		
ESMF (Environmental and Social Management Framework)	Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial	
F		
FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	*Menyediakan pendanaan cair kepada pemberi pinjaman yang memberikan KPR dengan tingkat bunga tetap kepada konsumen sebesar 5% per tahun selama 20 tahun. Likuiditas 90% didanai oleh Pemerintah Indonesia (dengan biaya dana 0,5%) dan 10% oleh bank pelaksana. Rasio pendanaan modal 90% diturunkan menjadi 75% pada Agustus 2018. Program dimulai pada tahun 2011.*
FHH (Female Headed Household)	Perempuan Kepala Rumah Tangga	
H		
HH	Rumah Tangga	
HREIS (Housing Real Estate Information System)	Sistem Informasi Real Estat Perumahan	
HPL	Hak Pengelolaan	
I		
Ijarah	kontrak sewa	
Ips (Indigenous People)	Penduduk pribumi	
IMBT	Ijarah Muntahiyah Bittamlik	
K		
KBR	Kredit Bangun Rumah	
KPR	Kredit Pemilikan Rumah	
KRR	Kredit Renovasi Rumah	
KIK	Kontrak Investasi Kolektif	
KOTAKU	Program Kota Tanpa Kumuh	
L		
LG (Local government)	Pemerintah daerah	

AKRONIM		KETERANGAN
M		
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	
MoF	Ministry of Finance	
MPWH/PUPR	Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	
MMQ (Musyarakah AKAD Mutanaqishah)	kemitraan yang semakin berkurang	
Mudharabah AKAD Muqayyadah	terikat investasi	
N		
NDC	Kontribusi yang ditentukan secara nasional	
NGO	Organisasi Swasta	
NAHP (National Affordable Housing Program)	Program Perumahan Terjangkau Nasional	
O		
OJK	Otoritas Jasa Keuangan	
P		
PDO (Project Development Objectives)	Tujuan Pengembangan Proyek	
PT	Perseroan Terbatas	
PT SMI (PT Sarana Multi Infrastruktur)	PT Sarana Multi Infrastruktur	*BUMN pembiayaan infrastruktur*
PT SMF	PT. Sarana Multigriya Finansial	*Pembiayaan KPR sekunder (BUMN)*
PKE	Penanganan Kemiskinan Ekstrem	
PKS	Perjanjian kerjasama	
PMN	Penyertaan Modal Negara	
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	
PSU	Prasarana Sarana Utilitas Umum	
POJK	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan	
R		
RKP	Rencana Kerja Pemerintah	
RPJMN	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional	
RPJPN	Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional	
RTLH	Rumah Tidak Layak Huni	
RT/RW	Rukun Tetangga / Rukun Warga	
Rusunawa	Rumah Susun Sewa	

AKRONIM		KETERANGAN
RP3KP	Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman	
S		
Satker	Satuan Kerja	
SBUM	Subsidi Bantuan Uang Muka	*Program bantuan uang muka (sebesar Rp4 juta) digunakan bersamaan dengan FLPP dan SSB untuk menurunkan uang muka*
SLF	Sertifikat Lain Fungsi	*Sertifikat yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah atau pemerintah pusat untuk menyatakan kelayakan fungsi suatu bangunan gedung sebelum digunakan.*
SOE (State-Owned Enterprise)	Badan Usaha Milik Negara	
SOP	Standar Operasional Prosedur	
SSB	Subsidi Selisih Bunga	*Subsidi suku bunga yang menurunkan suku bunga pasar KPR menjadi 5%, yang ditetapkan selama masa pinjaman. Berbeda dengan FLPP, pendanaan modal untuk SSB merupakan tanggung jawab pemberi pinjaman yang berpartisipasi.*
SMF	Sarana Multigriya Finansial	
T		
Taspen	Dana Tabungan dan Asuransi Pegawai Negeri	*BUMN yang menangani dana pensiun*
Tapera	Tabungan Perumahan Rakyat	
TA (Technical assistance)	Pendampingan teknis	
U		
UMP	Upah Minimum Provinsi	
UMK	Upah Minimum Kota	
W		
WB (World Bank)	Bank Dunia	

Lampiran

Program Perumahan Utama Pemerintah

Pemerintah Indonesia telah mengimplementasikan beberapa program utama sebagai upaya untuk mengatasi tantangan perumahan di seluruh negeri.

FLPP, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang dilaksanakan sejak 2010. FLPP adalah subsidi KPR yang dirancang untuk mendukung kepemilikan rumah dengan menangani *backlog* perumahan secara kuantitatif melalui pembiayaan KPR yang terjangkau. FLPP memberikan likuiditas kepada bank, yang menawarkan KPR dengan suku bunga tetap kepada konsumen sebesar 5% p.a. selama 20 tahun. Likuiditas yang didanai sebesar 75% oleh Pemerintah (sebesar 0,5% selama 20 tahun) dan 25% oleh bank pelaksana serta PT Sarana Multigriya Finansial (PT SMF). Sebagai subsidi, FLPP memiliki biaya fiskal dan ekonomi per unit yang tinggi dalam nilai hari ini (biasa disebut *Net Present Value*).

Subsidi KPR lainnya yaitu Subsidi Selisih Bunga atau SSB diperkenalkan pada tahun 2015 sebagai bagian dari Program Sejuta Rumah (PSR). SSB mensubsidi suku bunga yang dibayarkan oleh konsumen pada KPR yang memenuhi syarat, sehingga memungkinkan setiap rumah tangga untuk membayar suku bunga tetap sebesar 5% selama 20 tahun. Bank pelaksana menyediakan modal untuk SSB. Hal ini merupakan perbedaan utama antara FLPP dan SSB.

BSPS, Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya, telah dilaksanakan sejak 2006 dan menangani *backlog* kualitatif dengan jumlah perbaikan rumah mencapai rata-rata 200.000 unit per tahun. Pemerintah menyediakan bantuan senilai Rp 20 juta untuk mendukung perbaikan rumah dan rekonstruksi rumah yang tidak layak huni bagi MBR di persentil ke-40 terbawah. BSPS merupakan program perumahan pemerintah yang efisien dan tepat sasaran.

Selain kedua program utama, pemerintah juga menyediakan unit **rusunawa** dalam jumlah yang masih terbatas sebagai perumahan umum sewa vertikal. Terdapat 8.000 unit per tahun untuk penerima manfaat yang berpenghasilan di bawah Upah Minimum Provinsi (UMP) dengan harga sewa ditetapkan maksimal 30% UMP.

Indikator yang mendefinisikan RTLH di dalam RPJMN

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 mendefinisikan rumah tidak layak huni (RTLH) jika memenuhi setidaknya lima dari tujuh kriteria berikut:

(i.) akses air minum yang buruk,

(ii.) akses sanitasi yang buruk,

(iii.) material lantai yang tidak layak, misalnya tanah,

(iv.) material atap yang buruk, misalnya serat atau daun palem,

(v.) material dinding yang buruk, misalnya bambu,

(vi.) luas rumah tidak mencukupi , dan

(vii.) tidak ada akses listrik.

Untuk memenuhi kriteria penilaian Sustainable Development Goals (SDG) dengan kriteria yang lebih ketat dan memasukkan unsur ketahanan bencana, RPJMN 2022-2024 merevisi definisi sebelumnya menjadi empat ciri utama RTLH:

(i) struktur yang lemah,

(ii) kurangnya akses terhadap sanitasi,

(iii) kurangnya akses terhadap air bersih, dan

(iv) overcrowding, atau minimnya kecukupan ruang.

