



# PERANAN APBN DALAM MENGATASI BACKLOG PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDAHULUAN RENDAH (MBR)



Direktorat Jenderal Anggaran  
Kementerian Keuangan

2015

**PERANAN APBN DALAM MENGATASI *BACKLOG* PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

Direktorat Jenderal Anggaran  
Kementerian Keuangan

## **Abstraksi**

Rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan permasalahan yang hingga kini belum dapat diatasi secara tuntas. Meskipun berbagai program telah digulirkan pemerintah untuk menyelesaikannya namun jumlah *backlog* perumahan semakin bertambah (kebutuhan saat ini mencapai 13,5 juta unit, sedangkan pembangunan rumah baru hanya sekitar 300-400 ribu unit per tahun). Hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pimpinan terkait kebijakan pengalokasian anggaran dalam APBN agar lebih efektif dalam memberikan kontribusi mengatasi permasalahan perumahan.

## DAFTAR ISI

	<b>Hal</b>
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
BAB II. STUDI PUSTAKA .....	3
II.1. <i>Backlog</i> Perumahan .....	3
II.1.1. Pengertian <i>Backlog</i> Perumahan .....	3
II.1.2. Metode Perhitungan <i>Backlog</i> Perumahan .....	4
II.1.3. Contoh Internasional Perumahan di Amerika Latin .....	5
II.1.4. <i>Backlog</i> Perumahan Berdasarkan Data .....	5
II.2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	6
II.2.1. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	7
II.2.2. Gambaran Jumlah MBR berdasarkan Jumlah Penduduk Miskin .....	7
II.2.3. <i>Backlog</i> Perumahan .....	8
II.3. Rumah Layak Huni .....	9
II.3.1. Pengertian Rumah .....	9
II.3.2. Rumah Layak Huni .....	9
II.4. Pembiayaan Bidang Perumahan .....	11
II.4.1. Konsep Pembiayaan untuk Penyediaan Rumah .....	11
II.4.1.1. Peranan Pembiayaan Perumahan .....	11
II.4.1.2. Pembiayaan Perumahan dan Perekonomian .....	12
II.4.1.3. Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Pembiayaan Perumahan .....	12
II.4.2. Pembiayaan Perumahan di Indonesia .....	14
II.4.2.1. Gambaran Pembiayaan Perumahan .....	14
II.4.2.2. Kebijakan dan Dukungan Pemerintah untuk Pembiayaan Perumahan .....	15
II.4.3. <i>Overview</i> Skema Pembiayaan Perumahan di Beberapa Negara Lain .....	16
BAB III. METODOLOGI .....	18
BAB IV. PEMBAHASAN .....	18
IV.1. Reviu Skema Pembiayaan Perumahan .....	18
IV.2. Analisis Alokasi Anggaran dalam APBN dalam Mengatasi <i>Backlog</i> Perumahan bagi MBR .....	23
BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....	25
V.1. Kesimpulan .....	25
V.2. Rekomendasi .....	25
V.3. Saran Bagi Kajian Selanjutnya .....	25



## BAB I. PENDAHULUAN

Permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia semakin serius dan kritis (Lisnawati 2015). Tingginya angka *backlog* menurut perkiraan Kementerian PUPR yang mencapai angka 13,5 juta unit pada tahun 2015 membuat Pemerintah harus hadir dalam mengatasi permasalahan ini. Kebutuhan akan perumahan setiap tahun mencapai 800.000-1.000.000 unit per tahun, sedangkan kemampuan pemerintah dan pengembang hanya di angka 400.000 unit per tahun. Bila kondisinya tak berubah, maka *backlog* perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi dengan melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia yang mencapai 1,49% per tahun. Bila asumsinya kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah tetap, *backlog* perumahan akan meroket (Pakpahan 2015).

Seharusnya setiap warga negara Indonesia berhak mendapatkan hak bermukim yang layak dan mempunyai hunian yang sehat dan nyaman, sebagaimana telah diamanatkan dalam :

- Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
- Undang-Undang No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 40 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Sesuai peraturan perundang-undangan tersebut diatas, jelas mempertegas bahwa peran Negara dibutuhkan dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh Rakyat Indonesia (Lisnawati 2015).

Salah satu penyebab tingginya angka *backlog* perumahan ini disebabkan rendahnya pembiayaan sektor perumahan dari pemerintah maupun swasta (ibid). Solusi dalam mengatasi *backlog* antara lain adalah peningkatan alokasi anggaran pemerintah untuk sektor perumahan dan perlunya skema-skema pembiayaan yang tepat (ibid).

Sesuai arah kebijakan dan target-target strategis yang ditetapkan dalam RPJMN 2015-2019, salah satunya terkait kebijakan pembangunan 550.000 unit rumah susun, 50.000 unit rumah khusus, 250.000 unit rumah baru, maupun kebijakan 900.000 unit kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Rumah Tapak dan Rumah Susun (ibid). Kebijakan pembangunan ini termasuk di dalamnya program pembangunan sejuta rumah untuk rakyat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (ibid). Pembangunan sejuta rumah untuk rakyat, diharapkan akan menyelesaikan *backlog* perumahan secara bertahap. Dari program sejuta rumah ini, sebanyak 603.516 unit rumah ditargetkan untuk MBR dan 396.484 unit rumah bagi non MBR (ibid).

Dalam hal penyediaan rumah untuk MBR, telah diatur dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu :

- Pasal 1 angka 10 : Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Pasal 1 angka 24 : Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
- Pasal 54 ayat (1) : Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

- Pasal 54 ayat (2) : Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud ayat (1), Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- Pasal 54 ayat (3) : Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa :
  - a. Subsidi perolehan rumah;
  - b. Stimulan rumah swadaya;
  - c. Insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
  - d. Perizinan;
  - e. Asuransi dan penjaminan;
  - f. Penyediaan tanah;
  - g. Sertifikasi tanah; dan/atau
  - h. Prasarana, sarana dan utilitas umum.

Kementerian PUPR dalam hal ini tentunya tidak dapat menyelesaikan masalah *backlog* perumahan sendirian. Diperlukan peran aktif seluruh stakeholder di bidang perumahan untuk menyelesaikan *backlog* tersebut, antara lain pemda dalam hal perijinan dan penetapan tata ruang, pengembang untuk meningkatkan pembangunan rumah dengan harga yang terjangkau serta masyarakat itu sendiri untuk membangun rumah yang layak huni secara swadaya. Kementerian PUPR juga diharapkan untuk terus mendorong pengembang agar membangun rumah murah serta mentaati peraturan tentang pola pembangunan hunian berimbang. Jangan sampai pengembang hanya membangun rumah mewah saja, tapi mereka juga harus ikut memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan membangun rumah sederhana.

Terkait hunian berimbang telah diatur pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, yaitu :

- Pasal 1 angka 1 : Hunian Berimbang adalah Perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
- Pasal 5 : Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian yang berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.
- Pasal 9 ayat (2) : Perbandingan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
- Pasal 9 ayat (3) : Dalam hal tidak dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun.

Salah satu pokok permasalahan *backlog* adalah jumlah kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi jika seluruh *stakeholder* perumahan ikut membantu pemenuhan rumah yang layak huni bagi MBR diharapkan masalah *backlog* tersebut dapat teratasi.

Pemerintah telah mempersiapkan sejumlah skenario kebijakan anggaran dalam rangka pengurangan *backlog* perumahan. Anggaran pembangunan yang akan dikeluarkan Tahun

2016 diharapkan dapat mengatasi *backlog* setidaknya secara bertahap (ibid). DPR RI bersama Pemerintah perlu membahas lebih lanjut kebijakan-kebijakan dalam mengatasi permasalahan *backlog* tersebut, khususnya dari aspek pembiayaan (ibid). Beberapa alternatif solusi yang harus diperkuat adalah skema KPR FLPP dan SSB. Skema tersebut harus mempermudah rakyat dalam memperoleh hak memiliki hunian yang layak (ibid).

Hal lain yang juga penting dalam mengatasi *backlog* adalah DPR RI bersama pemerintah segera mengesahkan RUU tentang Tabungan Perumahan Rakyat agar menjadi payung hukum dalam mengatasi *backlog* perumahan terutama terkait anggaran dan skema pembiayaan perumahan (ibid).

## **BAB II. STUDI PUSTAKA**

### **II.1. *Backlog* Perumahan**

Pembahasan kebutuhan rumah tidak akan lepas dari pembahasan *backlog*, yang akhir-akhir ini sering dijadikan pembahasan di beberapa instansi, terkait dengan adanya informasi *backlog* yang berbeda-beda yang dikeluarkan oleh instansi berbeda. Hal tersebut dapat dilihat dari pernyataan-pernyataan yang dikeluarkan oleh beberapa instansi terkait. Pada tahun 2010, menurut data Kemenpera, *backlog* sebanyak 8,2 juta rumah, sedangkan data Bappenas menyebutkan 9 juta rumah. Badan Pusat Statistik (BPS) menyebut angka *backlog* secara nasional mencapai 13,6 juta unit rumah. Survei BPS yang dilaksanakan pada tahun 2010 tersebut mencatat angka 22 persen atau sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah dari total 240 juta jumlah penduduk Indonesia. Sedangkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), sejak 2009 jumlah *backlog* perumahan dengan persepsi "memiliki" rumah mencatat *backlog* sebanyak 13,5 juta unit rumah.

#### **II.1.1. Pengertian *Backlog* Perumahan**

Secara umum *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, *Backlog* Perumahan adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani. *Backlog* Perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga.

Dalam menentukan acuan jumlah *backlog* perumahan, terdapat perbedaan sudut pandang (perspektif) terhadap *backlog* atau kekurangan rumah antara perspektif Kementerian PUPR dengan perspektif Badan Pusat Statistik (BPS). Dalam perspektif Kementerian PUPR, *backlog* rumah itu terhadap rumah yang tidak layak huni, sedangkan perspektif BPS, *backlog* rumah itu atas rumah milik. Dalam perspektif BPS, orang (rumah tangga) tinggal di rumah yang layak huni, tapi sewa, tetap dianggap *backlog perumahan*. Sebaliknya menurut perspektif Kementerian PUPR, sepanjang sudah tinggal di hunian yang layak, maka tidak dihitung sebagai angka *backlog* perumahan. Dengan adanya perbedaan tersebut, kecenderungan angka *backlog* perumahan Kementerian PUPR lebih kecil dari *backlog* BPS.

Adanya perbedaan perspektif pengertian *backlog* perumahan, harus didudukkan pada porsi yang sebenarnya. Hal ini sangat terkait dengan intervensi yang harus dilakukan pemerintah dalam usaha pengurangan *backlog* perumahan. *Backlog* pada Kementerian PUPR adalah mengurangi jumlah penduduk yang tinggal di rumah tidak layak huni, bukan mengurangi penduduk yang tinggal di rumah sewa, bukan pula meningkatkan penduduk agar punya rumah sendiri atau bukan program kepemilikan rumah. Intervensi pemerintah lebih terfokus pada usaha untuk meningkatkan penduduk agar tinggal di rumah yang layak huni.

Faktor-faktor yang mempengaruhi angka *backlog* perumahan adalah jumlah rumah tangga (RT) yang mencerminkan jumlah kebutuhan rumah oleh rakyat dan jumlah rumah yang dapat disediakan/ dibangun. Jumlah rumah tangga setiap tahun akan mengalami pertumbuhan, dengan data yang tersedia pertumbuhan rumah tangga dapat diproyeksikan untuk beberapa tahun ke depan. Sedangkan jumlah rumah yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan, yang sangat menentukan seberapa banyak rumah yang dapat dibangun baik oleh pemerintah maupun sektor swasta (pengembang). Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan maupun langsung membangun rumah tidak dapat mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka *backlog* perumahan semakin bertambah setiap tahunnya.

### II.1.2. Metode Perhitungan *Backlog* Perumahan

Dengan adanya perbedaan perspektif *backlog* perumahan, terdapat 2 metode perhitungan *backlog* perumahan, yaitu :

Perspektif Menghuni

$$\text{Backlog} = \text{Jumlah RumahTangga} - \text{Jumlah Total Rumah (Rumah Milik \& Rumah Kontrak/Sewa)}$$

Perspektif Memiliki

$$\text{Backlog} = \text{Jumlah RumahTangga} - \text{Jumlah Rumah Milik}$$

Kebutuhan Rumah Total = Kebutuhan Rumah Akibat Pertumbuhan Penduduk + *Backlog*

Dalam *Housing Need Backlog : Overview, South Hampshire Housing Market Assessment*. 2005, cara menghitung *backlog* sebagai berikut :

$$\text{Backlog} = \Sigma \text{faktor penambah} - \Sigma \text{faktor pengurang} + \Sigma \text{faktor eksternal}$$

Faktor penambah adalah semua faktor yang berpengaruh terhadap bertambahnya jumlah *backlog* rumah. Faktor penambah ini mencakup :

- Jumlah rumah tangga yang tidak memiliki rumah.
- Jumlah rumah tidak layak huni, yaitu jumlah rumah yang sudah tidak memenuhi persyaratan kesehatan dan keamanan untuk dihuni oleh keluarga Indonesia, contohnya rumah-rumah yang infrastrukturnya tidak lengkap. Termasuk dalam klasifikasi ini :
  - 1) rumah yang dihuni oleh penghuni yang terlalu banyak, sehingga satuan luas lantai per orang lebih kecil dari luas minimal yang telah dipersyaratkan;
  - 2) rumah rusak hancur;
  - 3) rumah rusak berat.
- Jumlah rumah yang rawan tidak layak huni, yaitu rumah yang dalam kondisi apabila dibiarkan akan termasuk dalam rumah tidak layak huni, termasuk dalam kelas ini rumah rusak ringan.
- Jumlah bukan rumah tangga, yaitu tunawisma dan *concealed houses* (istilah diambil dari model Fordham) didefinisikan sebagai pasangan, seseorang yang telah mempunyai anak atau juga seorang dewasa *single* dengan usia diatas 25 tahun menempati tempat tinggal dengan berbagi dapur atau WC (kamar mandi) dengan keluarga lain.

$$\Sigma \text{Faktor penambah} = \Sigma \text{RT tidak punya rumah} + \Sigma \text{rumah rusak ringan} + \Sigma \text{rumah rusak berat} + \Sigma \text{rumah hancur} + \Sigma \text{bukan RT}$$

Faktor pengurang adalah semua faktor-faktor yang berpengaruh terhadap berkurangnya jumlah kebutuhan perumahan. Faktor pengurang ini mencakup :

- Jumlah rumah yang dibangun baik perumahan yang dibangun oleh pengembang ataupun swadaya masyarakat sendiri dalam setiap tahunnya.

- Jumlah rumah yang diperbaiki karena sudah tidak layak huni dan menjadi rumah yang layak huni untuk ditempati sebagai unit hunian yang sehat dan aman, termasuk dalam kelas ini rumah rusak hancur, rusak berat dan rusak ringan.
- Jumlah rumah kosong (tidak dihuni).

$$\Sigma \text{ Faktor pengurang} = \Sigma \text{ rumah dibangun pengembang} + \Sigma \text{ rumah dibangun secara swadaya} + \Sigma \text{ rumah diperbaiki} + \Sigma \text{ rumah kosong (tidak dihuni)}$$

Faktor eksternal adalah faktor yang berpengaruh terhadap penyediaan kebutuhan perumahan, sehingga jumlah rumah yang tersedia berkurang jumlahnya akibat dari faktor alam ataupun ulah manusia, contohnya gempa bumi sebagai faktor alam, dan kebakaran sebagai akibat *human error*.

$$\Sigma \text{ Faktor eksternal} = \Sigma \text{ rumah rusak akibat bencana (banjir + gempa bumi + kebakaran + bencana lainnya)} + \Sigma \text{ rumah rusak karena program kebijakan pemerintah}$$

Catatan :

1. Konsep kebutuhan rumah yang menjadi dasar dalam perumusan model perhitungan kebutuhan rumah tersebut di atas adalah jumlah rumah yang sudah tersedia atau rumah tangga/keluarga baru yang membutuhkan rumah layak (*housing need*), kebutuhan rumah setiap orang dianggap sama, keterjangkauan tidak dimasukkan dalam perhitungan ini.
2. Ketersediaan data perumahan di Indonesia sangat terbatas, terutama untuk data jumlah bangunan rusak menurut tingkat kerusakan, jumlah rumah yang diperbaiki, dan jumlah rumah yang dibangun terutama yang dibangun di sektor informal.
3. Beberapa instansi mengeluarkan data yang sama dengan angka yang berbeda.
4. Karena keterbatasan data yang tersedia, sehingga rumusan model ini belum bisa diaplikasikan.

### II.1.3. Contoh Internasional Perumahan di Amerika Latin

Di Amerika Latin, sebagaimana di kebanyakan tempat, defisit perumahan memiliki dua aspek penting, yaitu : pertama, terdapat kekurangan perumahan bagi rumah tangga yang ingin memiliki unit rumah. Kondisi ini disebut dengan *deficit* perumahan secara kuantitatif. Kedua, banyak rumah tangga hidup dalam kondisi miskin. Kondisi ini disebut dengan *deficit* kualitatif. Adanya *deficit* perumahan kualitatif berarti bahwa banyak orang berbagi tempat tinggal yang penuh sesak atau tinggal di tempat penampungan dengan layanan dasar yang kurang memadai seperti ketersediaan air, sarana sanitasi dan listrik. Di negara-negara termiskin, kombinasi *deficit* perumahan kuantitatif dan kualitatif lebih besar dari total perumahan yang ada.

Contoh dari defisit perumahan di Kolombia adalah sebagai berikut :

Tahun	Defisit Kuantitatif	Defisit Kualitatif	Defisit Total
1985	14%	33%	47%
2005	12%	24%	36%

Sumber: "Sepuluh Mitos Yang Mendasari Kebijakan Perumahan di Amerika Latin " oleh Alan Gilbert

### II.1.4. Backlog Perumahan Berdasarkan Data

Perhitungan *backlog* perumahan dari tahun 2010 sampai dengan 2014, menggunakan data statistik dari BPS adalah sebagai berikut :

**Tabel *Backlog* Tahun 2010 – 2014**

THN	JML RUMAH TANGGA	% Rumah Milik	% Rumah Kontrak / Sewa	Jml Rumah Milik	Jml Rumah Sewa	Total Rumah	<i>Backlog</i> (Meninggalkan)	<i>Backlog</i> (Memiliki)
a	B	c	d	e = b*c	f = b*d	g = e + f	h = b - g	i = b - e
2010	61.390.300	78,00%	10,32%	47.884.434	6.335.479	54.219.913	7.170.387	13.505.866
2011	62.255.258	78,77%	8,68%	49.038.467	5.403.756	54.442.223	7.813.035	13.216.791
2012	63.132.404	80,18%	8,24%	50.619.561	5.202.110	55.821.671	7.310.732	12.512.842
2013	64.021.907	79,47%	8,37%	50.877.212	5.356.609	56.233.821	7.788.086	13.144.695
2014	64.923.944	79,96%	7,92%	51.911.837	5.144.936	57.056.772	7.867.171	13.012.107

Catatan :

1. Jumlah Rumah Tangga Tahun 2010 dan 2013 diambil dari BPS, jumlah RumahTangga Tahun 2011, 2012, 2013, dan 2014 diolah dengan cara menghitung terlebih dahulu rata-rata pertumbuhan Rumah Tangga per tahunnya sebesar 1,4 % per tahun.
2. Jumlah Unit Rumah berdasarkan data rumah tangga (BPS) berdasarkan status penguasaan tempat tinggal (% Rumah Milik dan % Rumah Kontrak/Sewa).
3. Di BPS tidak ada data jumlah fisik unit rumah dan tidak ada data jumlah fisik unit hunian.

Berdasarkan tabel diatas, diperoleh perhitungan jumlah *backlog* perumahan tahun 2010 s.d. 2014, menggunakan Perspektif Menghuni (Perspektif Kementerian PUPR) dan Perspektif Memiliki (perspektif BPS). *Backlog* perspektif memiliki (angka pada kolom i) tidak memperhitungkan rumah kontrak/sewa sehingga jumlah *backlog*-nya lebih besar dari jumlah *backlog* perspektif menghuni (kolom h).

Jumlah *backlog* perumahan menurut perspektif menghuni (Perspektif Kementerian PUPR) tahun 2010 sebanyak 7,1 juta unit rumah dan tahun 2014 sebanyak 7,8 juta unit rumah. Hal ini menunjukkan bahwa angka *backlog* mengalami kenaikan, artinya pertumbuhan kebutuhan rumah (pertumbuhan rumah tangga) tidak diimbangi dengan kemampuan penyediaan rumah layak huni sesuai dengan angka tambahan kebutuhan rumah. Sedangkan *backlog* menurut perspektif memiliki (perspektif BPS), terjadi penurunan angka *backlog*, yaitu tahun 2010 sebanyak 13,5 juta unit rumah menjadi tahun 2014 sebanyak 13 juta unit rumah. Penurunan ini menunjukkan adanya peningkatan angka kepemilikan rumah, namun penurunan *backlog* tersebut belum cukup signifikan dalam mengurangi angka *backlog* yang masih tinggi.

Faktor lain yang harus dipertimbangkan dalam perhitungan *backlog* perumahan adalah adanya kepemilikan rumah lebih dari satu unit oleh satu rumah tangga. Data jumlah kepemilikan rumah oleh rumah tangga belum tersedia, namun persepsi masyarakat tentang rumah sebagai investasi yang tidak rugi, menyebabkan sebagian rumah tangga yang mampu untuk memiliki rumah lebih dari satu unit sebagai investasi.

## II.2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pada tahun 2015 Presiden Jokowi meluncurkan Program Sejuta Rumah untuk mengurangi *backlog* perumahan. Salah satu sasaran utama Program Sejuta Rumah adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sukses atau tidaknya program nasional tersebut bukan hanya dilihat dari jumlah rumah atau hunian terbangun, namun juga ketepatan sasaran penyediaan rumah/hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tidak terdapat data pasti mengenai jumlah MBR, baik dari Badan Pusat Statistik (BPS) maupun

Kementerian PUPR sebagai salah satu pelaksana dalam Program Sejuta Rumah. Hanya terdapat gambaran jumlah *backlog* sebesar 13,5 juta unit rumah yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS). Jika dilihat berdasarkan tingkat penghasilan, buruh dan pegawai dengan besaran penghasilan sebesar Upah Minimum Provinsi (UMP) termasuk dalam kriteria MBR. Selain itu, terdapat juga penduduk miskin yang hidup di bawah garis kemiskinan, yang menempati urutan terbawah dalam tingkatan MBR.

### **II.2.1. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pasal 126 UU Nomor 11 Tahun 2011 menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.

Terdapat 3 (tiga) segmen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu:

- 1) MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya;
- 2) MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah; dan
- 3) MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Intervensi pemerintah untuk masing-masing segmen tentunya berbeda. Bagi MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah, pemerintah dapat menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan pembangunan Rumah Swadaya bagi MBR yang telah memiliki tanah atau rumah. Bagi MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR tergolong rendah, pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dalam Program Sejuta Rumah, dari satu juta rumah yang akan dibangun, sekitar 603 ribu rumah diperuntukkan untuk MBR. Program Sejuta Rumah merupakan bentuk dukungan pemerintah agar MBR mampu untuk membeli rumah (*enabling*). Pemerintah melalui Kementerian PUPR, menyalurkan FLPP sebagai salah satu instrumen penguatan daya beli rumah untuk MBR dan juga demi tercapainya Program Satu Juta Rumah. FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera), yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana.

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (diubah dengan PermenPUPR Nomor 20/PRT/M/2015), kelompok sasaran KPR Sejahtera merupakan MBR dengan penghasilan tetap maupun MBR dengan penghasilan tidak tetap. Batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan maksimal sebesar Rp.4.000.000,- untuk rumah tapak dan MBR dengan penghasilan maksimal Rp.7.000.000,- untuk rumah susun.

### **II.2.2. Gambaran Jumlah MBR berdasarkan Jumlah Penduduk Miskin**

Salah satu bagian kelompok penduduk dari MBR adalah penduduk miskin. Penduduk miskin merupakan bagian dari MBR pada kelompok terbawah. Secara umum alat pengukuran kemiskinan secara global menggunakan standar World Bank. World Bank

menentukan garis kemiskinan absolut US\$ 1 dan US\$ 2 PPP (*purchasing power parity*/paritas daya beli) per hari (bukan nilai tukar US\$ resmi) dengan tujuan untuk membandingkan angka kemiskinan antar negara dan perkembangannya menurut waktu untuk menilai kemajuan yang dicapai dalam memerangi kemiskinan di tingkat global. Angka konversi PPP di Indonesia adalah banyaknya rupiah yang dikeluarkan untuk membeli sejumlah kebutuhan barang dan jasa dimana jumlah yang sama tersebut dapat dibeli sebesar US\$ 1 di Amerika Serikat (Surjono 2013).

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), kemiskinan dipandang sebagai ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan makanan yang diukur dari sisi pengeluaran. Secara nasional, BPS mengkategorikan seseorang sebagai penduduk miskin apabila pengeluaran dalam memenuhi kebutuhan makanan dan non makanan di bawah Rp.327.000,- per bulan per orang (Garis Kemiskinan Kota, September 2014) atau Rp.1.308.000,- per keluarga (angka rata-rata anggota rumah tangga Tahun 2010 & 2013).

### **Data jumlah Penduduk Miskin (juta orang), persentase penduduk miskin dan Garis Kemiskinan 2010-2015**

Tahun	Jumlah Penduduk Miskin (Juta Orang)			Persentase Penduduk Miskin			Garis Kemiskinan (Rp/Kapita/Bulan)	
	Kota	Desa	Kota+Desa	Kota	Desa	Kota+Desa	Kota	Desa
2010	11,1	19,93	31,02	9,87	16,56	13,33	232.989	192.354
Mar-11	11,05	18,97	30,02	9,23	15,72	12,49	253.016	213.395
Sep-11	10,95	18,94	29,89	9,09	15,59	12,36	263.594	223.181
Mar-12	10,65	18,49	29,13	8,78	15,12	11,96	267.408	229.226
Sep-12	10,51	18,09	28,59	8,60	14,70	11,66	277.382	240.441
Mar-13	10,33	17,74	28,07	8,39	14,32	11,37	289.042	253.273
Sep-13	10,63	17,92	28,55	8,52	14,42	11,47	308.826	275.779
Mar-14	10,51	17,77	28,28	8,34	14,17	11,25	318.514	286.097
Sep-14	10,36	17,37	27,73	8,16	13,76	10,96	326.853	296.681
Mar-15	10,65	17,94	28,59	8,29	14,21	11,22		

Sumber : [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)

Berdasarkan tabel di atas, pada Maret 2015 terdapat 28,59 juta penduduk miskin di seluruh Indonesia. Persentase penduduk miskin (kota+desa) Maret 2015 mengalami penurunan sebesar 0,03 persen dibandingkan Persentase penduduk miskin (kota+desa) Maret 2014. Namun secara jumlah, penduduk miskin meningkat sebesar 0,31 juta orang (jumlah penduduk miskin (kota+desa) Maret 2015 – jumlah penduduk miskin (kota+desa) Maret 2014).

Penduduk miskin sebanyak 28,59 juta orang tidak sepenuhnya menggambarkan jumlah MBR yang belum mempunyai rumah atau hunian yang layak pada tahun 2015. Namun merupakan gambaran secara umum masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia, yang juga merupakan sasaran utama Program Sejuta Rumah.

### **II.2.3. Backlog Perumahan**

Definisi sederhana *backlog* perumahan adalah gap antara kebutuhan rumah dengan jumlah rumah yang ada. Pokok permasalahan *backlog* perumahan bukan hanya pada kuantitas jumlah rumah yang terbangun, namun lebih kepada jumlah kebutuhan rumah yang layak terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), angka *backlog* mencapai 13,6 juta unit di seluruh Indonesia. Terdapat perbedaan data jumlah *backlog* menurut BPS dan Kementerian PUPR. Dalam perspektif Kementerian PUPR, *backlog* rumah itu terhadap rumah yang tidak layak huni, sedangkan perspektif BPS, *backlog* rumah itu atas rumah milik. Dalam perspektif BPS, orang (rumah tangga) tinggal di rumah yang layak huni, tapi sewa, tetap dianggap *backlog* perumahan. Sebaliknya menurut perspektif Kementerian PUPR, sepanjang sudah tinggal di hunian yang layak, maka

terhitung sebagai angka *backlog* perumahan. Dengan adanya perbedaan tersebut, kecenderungan angka *backlog* perumahan Kementerian PUPR lebih kecil dari *backlog* BPS.

BPS mengabaikan proses bermukim dari MBR (*Housing Career*), yaitu perpindahan MBR mencari ataupun mengembangkan rumahnya, dimana perpindahannya tersebut mengarah kepada kualitas rumah yang lebih baik mengikuti kondisi ekonomi mereka yang semakin lama semakin membaik. Terdapat 3 (tiga) tahapan dalam perpindahan yang umumnya terjadi pada MBR, yakni: *parental housing-temporary housing-permanent housing*. Siklus *Housing Career* diawali dengan tinggal bersama orang tua, kemudian menyewa/kontrak (terjadi pada masa sekolah/kuliah sampai menikah), hingga akhirnya dapat membeli rumah sendiri.

Berdasarkan Tabel *Backlog* Tahun 2010-2014, jumlah *backlog* berdasarkan perspektif memiliki lebih besar dibandingkan jumlah *backlog* berdasarkan perspektif menghuni. Hal ini disebabkan *backlog* berdasarkan perspektif memiliki tidak mengakomodir jumlah rumah kontrak/sewa yang digunakan masyarakat menengah ke bawah. Pada tahun 2014 jumlah *backlog* berdasarkan perspektif menghuni sebesar 7,8 juta unit rumah, atau jika menggunakan angka perhitungan BPS bahwa rata-rata banyaknya anggota dalam satu rumah tangga di tahun 2014 adalah sebesar 3.90, maka terdapat 31,4 juta penduduk yang masih menempati rumah tidak layak huni. Dari jumlah 31,4 juta penduduk tersebut termasuk didalamnya adalah MBR kategori miskin yang tidak memiliki penghasilan yang cukup untuk mengakses hunian yang layak.

## **II.3. Rumah Layak Huni**

### **II.3.1. Pengertian Rumah**

Rumah dalam pengertian umum adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu bagi penghuninya. Sedangkan dalam pengertian khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.

*World Health Organization* (WHO) mendefinisikan rumah sebagai struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan tersebut berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu (Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001)

Dalam peraturan perundang-undangan, definisi mengenai rumah dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada Pasal 1 angka 7 yang mendefinisikan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

### **II.3.2. Rumah Layak Huni**

Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*Shelter for All*) sebagaimana dinyatakan dalam Agenda Habitat (Deklarasi Istanbul) yang telah juga disepakati Indonesia. Dalam Agenda 21 Rio de Janeiro Tahun 1992 (Konferensi Tingkat Tinggi/KTT Bumi 1992), mengartikan pembangunan permukiman secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Untuk itu perlu dipersiapkan tempat tinggal yang layak bagi semua, perlu diperbaiki cara mengelola lingkungan, mengatur penggunaan tanah untuk permukiman, meningkatkan sarana dan prasarana lingkungan permukiman, menjamin

ketersediaan transportasi dan energi, dan juga perlu dikembangkan industri konstruksi yang mendukung pembangunan serta pemeliharaan permukiman.

Suatu rumah layak huni yang sehat menurut *Winslow* dan *American Public Health Association (APHA)* harus memiliki syarat, antara lain:

1. Memenuhi kebutuhan fisiologis antara lain pencahayaan, penghawaan (ventilasi), ruang gerak yang cukup, terhindar dari kebisingan/suara yang mengganggu.
2. Memenuhi kebutuhan psikologis antara lain cukup aman dan nyaman bagi masing-masing penghuni rumah, privasi yang cukup, komunikasi yang sehat antar anggota keluarga dan penghuni rumah, lingkungan tempat tinggal yang memiliki tingkat ekonomi yang relatif sama.
3. Memenuhi persyaratan pencegahan penularan penyakit antar penghuni rumah dengan penyediaan air bersih, pengelolaan tinja dan air limbah rumah tangga, bebas vektor penyakit dan tikus, kepadatan hunian yang berlebihan, cukup sinar matahari pagi, terlindungnya makanan dan minuman dari pencemaran.
4. Memenuhi persyaratan pencegahan terjadinya kecelakaan baik yang timbul karena keadaan luar maupun dalam rumah. Termasuk dalam persyaratan ini antara lain bangunan yang kokoh, terhindar dari bahaya kebakaran, tidak menyebabkan keracunan gas, terlindung dari kecelakaan lalu lintas, dan lain sebagainya

Dalam Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota disebutkan pengertian dari Rumah Layak Huni yaitu rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Untuk memenuhi persyaratan sebagai rumah layak huni tersebut ditentukan kriteria dan persyaratan teknis sebagai berikut :

#### 1) Kriteria

- a. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, meliputi :
  - struktur bawah/pondasi;
  - struktur tengah/kolom dan balak (Beam).
  - struktur atas.
- b. Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, sirkulasi udara dan sanitasi.
- c. Memenuhi kecukupan luas minimum  $7,2 \text{ m}^2/\text{orang}$  sampai dengan  $12\text{m}^2/\text{orang}$ .

#### 2) Persyaratan Teknis

##### a. Faktor Keselamatan/Keamanan :

Bangunan rumah dapat memberikan rasa aman bagi penghuni dan lingkungan sekitar rumah. Struktur bangunan harus sesuai dengan kondisi lahan/tanah dimana rumah itu dibangun, sehingga struktur bangunan rumah mampu menahan beban mati maupun beban hidup yang ada didalamnya serta beban yang ditimbulkan oleh kondisi alam tertentu, seperti : gempa, angin, dan banjir.

##### b. Faktor Kesehatan :

Rumah layak huni di samping mampu memberikan rasa aman bagi penghuninya, juga harus memenuhi standar kesehatan seperti sistem penghawaan dan pencahayaan alami yang optimal, sanitasi yang baik serta penggunaan material bangunan yang tidak mengganggu kesehatan penghuni serta berdampak buruk bagi lingkungannya.

##### c. Faktor Kenyamanan :

Rumah mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Kenyamanan yang dimaksud meliputi banyak hal seperti :

- Kenyamanan sirkulasi atau ruang gerak yang berkaitan dengan pengorganisasian hubungan antar ruangan rumah.
- Kenyamanan suhu, rumah dapat dijadikan tempat berlindung dari cuaca panas pada siang hari serta udara dingin ketika malam hari.

- Kenyamanan pandangan, rumah dapat menjaga privasi penghuni saat melakukan aktivitas tertentu tanpa khawatir terlihat dari luar.

## **II.4. Pembiayaan Bidang Perumahan**

Kebutuhan atas tempat tinggal (rumah) yang layak huni tidak terbantahkan lagi merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi tiap keluarga. Hal ini juga sejalan dengan dinyatakannya kebutuhan di bidang perumahan sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia baik menurut Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia (DUHAM) yang diumumkan oleh Majelis Umum PBB tanggal 10 Desember 1948, melalui Resolusi 217 A, Pasal 25 Ayat (1) (Kemenkokesra 2012), Undang-Undang Dasar 1945 maupun Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lisnawati 2015). Di sisi lain, tidak semua warga negara mampu memenuhi kebutuhannya atas perumahan secara mandiri. Pentingnya dan permasalahan pemenuhan kebutuhan atas rumah ini yang mendorong Pemerintah untuk membantu memenuhi kebutuhan perumahan rakyatnya melalui serangkaian kebijakan dan dukungan atas pembiayaan perumahan.

### **II.4.1. Konsep Pembiayaan untuk Penyediaan Rumah**

#### **II.4.1.1. Peranan Pembiayaan Perumahan**

Kebutuhan atas rumah yang layak akan terus meningkat. Berdasarkan data *United Nations Human Settlement Programme* (UN Habitat) tahun (2011a), saat ini diperkirakan lebih dari satu milyar manusia tinggal di daerah kumuh dan diperkirakan antara tahun 2010 sampai dengan 2050, kebutuhan untuk rumah di daerah perkotaan wilayah Asia akan melampaui lebih dari 20.000 unit rumah per hari. Sementara itu, untuk di Indonesia sampai dengan tahun 2020 diperkirakan rata-rata kebutuhan rumah mencapai 1,2 juta unit rumah per tahun (UN Habitat 2011 dikutip oleh Suparwoko 2013).

Namun, masifnya kebutuhan akan rumah tersebut tidak selalu diikuti dengan kemampuan masyarakat untuk memiliki rumah. Alternatif yang tersedia bagi masyarakat yang tidak mampu untuk memiliki rumah antara lain tinggal berdesakan dengan anggota keluarga yang lain di rumah keluarga besar, menumpang di rumah teman, menyewa sebuah kamar, mencari rumah murah di lokasi yang jauh dari tempat kerja, membangun rumah sendiri secara bertahap atau bahkan tinggal di perkampungan kumuh atau di kolong jembatan (UN Habitat 2011b). Di sini peran pembiayaan perumahan diperlukan.

Pembiayaan perumahan berkaitan dengan upaya warga negara dalam membangun atau memiliki rumah (Kemenkokesra 2012). Hal ini dilakukan dengan cara menyebar/membagi biaya pembelian/ pembangunan rumah yang cukup besar ke dalam periode waktu yang lebih panjang sehingga pembeli rumah dapat menyesuaikan beban yang ditanggung dengan kemampuan keuangannya (ibid.). Hal ini senada dengan definisi pembiayaan berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut UN Habitat (ibid.), alasan pentingnya pembiayaan perumahan adalah sebagai berikut:

- 1) perumahan merupakan kebutuhan dan hak dasar setiap manusia;
- 2) harga rumah cukup mahal sehingga merupakan hal wajar apabila pembelian rumah dibiayai dengan pinjaman

- 3) pembiayaan perumahan meningkatkan kinerja dan nilai aset rumah, antara lain melalui penggunaan rumah sebagai agunan pinjaman untuk kegiatan produktif misalnya penambahan kamar untuk kos atau untuk warung bagi pemiliknya.
- 4) tidak ada satu pun pemerintah yang sanggup memenuhi semua kebutuhan perumahan warganegaranya
- 5) pembiayaan perumahan dapat menstimulasi pembangunan perekonomian.

#### **II.4.1.2. Pembiayaan Perumahan dan Perekonomian**

Dari sisi perekonomian, pembiayaan sektor perumahan juga memiliki kontribusi yang signifikan. Untuk negara-negara maju kontribusi pembiayaan perumahan minimal (khususnya dalam bentuk hipotik rumah) sebesar satu pertiga dari PDB, bahkan untuk Amerika Serikat mencapai 74% dari PDB (Chiquier dan Lea 2009). Kondisi ini didukung oleh tingginya pertumbuhan ekonomi, rendahnya suku bunga pasar dan adanya liberalisasi pasar finansial (ibid.).

Namun demikian, porsi pembiayaan perumahan untuk negara-negara berkembang masih relatif kecil, biasanya kurang dari 10% dari PDB. Beberapa alasan rendahnya porsi pembiayaan perumahan ini antara lain kondisi makroekonomi yang kurang stabil seperti tinggi dan volatile-nya inflasi dan tingkat suku bunga, rendahnya pertumbuhan ekonomi, perlindungan hukum yang lemah bagi kreditur, belum sempurnanya infrastruktur pasar perumahan dan pasar pembiayaan perumahan, serta kurang berkembangnya perbankan dan pasar modal (ibid.).

Kondisi lain yang juga mengakibatkan rendahnya porsi pembiayaan di negara berkembang meskipun kebutuhan akan perumahan cukup tinggi adalah banyaknya masyarakat yang tidak mampu menjangkau pasar finansial formal antara lain karena rendahnya tingkat penghasilan atau tidak adanya akses atas kredit/pembiayaan perumahan. Sebagai contoh, hanya ada sekitar 15% masyarakat Indonesia yang memiliki besaran penghasilan yang diterima pasar formal pinjaman perumahan (Suparwoko 2013) dan hampir separuh warga Srilangka yang tidak memiliki akses atas pembiayaan perumahan (World Bank 2007).

#### **II.4.1.3. Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Pembiayaan Perumahan**

Secara umum, sistem pembiayaan perumahan melibatkan pihak penjual/pengembang rumah (developer) yang menyediakan pasokan rumah, pihak pembeli yang membutuhkan rumah, lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan dan Pemerintah selaku regulator dan pendukung.

##### **a. Pihak pengembang perumahan**

Proses pembangunan perumahan akan dimulai oleh pengembang apabila berdasarkan hasil kajian diperoleh keyakinan akan adanya pembeli rumah potensial di suatu lokasi (UN Habitat 2011b). Setelah lahan dibebaskan dan tersedianya infrastruktur pemukiman di sekitar kawasan, pengembang akan segera mencari sumber pendanaan untuk melakukan konstruksi awal pembangunan perumahan (ibid.). Beberapa pengembang baru akan membangun unit-unit rumah apabila calon pembeli telah melakukan pembayaran atau telah mendapatkan persetujuan pembiayaan dari lembaga keuangan (ibid.). Sumber pendanaan pengembang dapat berasal antara lain dari pinjaman bank, pendanaan internal perusahaan pengembang, nasabah, dan pinjaman lembaga keuangan non bank (BI 2015).

##### **b. Pihak pembeli**

Pembeli selaku pihak yang membutuhkan rumah seringkali menghadapi kendala finansial dan akses pembiayaan untuk mendapatkan rumah. Skema pendanaan untuk pembelian rumah umumnya bervariasi tergantung kemampuan pembeli dan kondisi pasar finansial suatu wilayah/negara. Menurut Chiquier dan Lea (2009) skema pendanaan yang tersedia untuk pembeli antara lain sebagai berikut:

- 1) Untuk perekonomian yang belum memiliki sistem finansial formal yang berkembang, pendanaan dapat berbentuk:
  - i. *self-financed* dari uang tunai pembeli, tabungan pembeli setelah bertahun-tahun atau pembangunan rumah secara bertahap
  - ii. *directly-financed* berupa pinjaman langsung dari kerabat atau kolega pembeli, kelompok simpan pinjam, koperasi, atau tuan tanah.
  - iii. pembelian secara angsuran/bertahap langsung kepada pengembang
- 2) Pendanaan dari lembaga keuangan formal, baik swasta maupun BUMN. Sementara itu, menurut UN Habitat (2011b), sumber pembiayaan formal perumahan dapat berupa pinjaman mortgage/hipotik (suatu pinjaman dengan nilai yang cukup besar dan periode pengembalian yang panjang serta dijamin dengan properti yang dibiayai), pinjaman dengan jaminan pensiun, dan *housing microloans*. Mengingat tidak semua masyarakat memiliki pekerjaan formal dan dapat mengakses atau tidak tersedianya lembaga keuangan formal, rumah tangga yang ingin membeli rumah masih harus cara lain untuk membiayai kebutuhan perumahan mereka, antara lain dengan menabung, meminjam keluarga/teman atau mengumpulkan bahan material untuk membangun rumah secara bertahap (ibid.).

#### c. Lembaga keuangan

Lembaga keuangan berfungsi menyediakan pembiayaan dalam bidang perumahan baik untuk pengembang maupun pembeli rumah. Lembaga keuangan dapat berbentuk bank yang memberikan pinjaman perumahan dengan sumber dana dari tabungan masyarakat, lembaga simpan pinjam khusus komunitas perumahan, bank khusus hipotek yang mendanai pinjaman perumahan dengan menerbitkan surat berharga pada para investor, dan *securitization* yang mengumpulkan modal dari investor melalui penerbitan *mortgage-backed securities* (pasar sekunder hipotek) (ibid.). Sebagai catatan, *securitization* ini memicu terjadinya krisis finansial di Amerika Serikat dan global pada 2008an.

#### d. Pemerintah

Selain sebagai regulator dalam penyediaan dan pembiayaan perumahan, Pemerintah berperan sebagai salah satu aktor dalam pembiayaan perumahan. Menurut Chiqueira dan Lea (2009), prasyarat utama dalam menciptakan sistem pembiayaan perumahan yang efektif adalah pencapaian kondisi makroekonomi yang relatif stabil, penyediaan dasar hukum dan peraturan yang memadai untuk pinjaman beragunan, terdorongnya kompetisi lembaga keuangan perumahan dan tersedianya kerangka manajemen risiko yang memadai. Prasyarat ini tidak bisa dilepaskan dari tanggung jawab Pemerintah.

Peran utama Pemerintah dalam pengembangan sistem pembiayaan perumahan yang efektif adalah menyediakan infrastruktur pinjaman dan menghilangkan hambatan-hambatan dalam pemberian pinjaman (ibid.) Peran Pemerintah selanjutnya adalah membantu rumah tangga dengan pendapatan rendah untuk memperoleh rumah layak huni, yang dapat dilakukan dengan cara pemberian side-demand subsidies seperti bantuan perumahan dan subsidi tingkat bunga (ibid.).

Sementara itu menurut PBB (UN Habitat 2011b), beberapa dekade terakhir telah terjadi pergeseran peran Pemerintah di sektor perumahan, dari semula Pemerintah ikut ambil bagian dalam menyediakan perumahan menjadi Pemerintah sebagai fasilitator bagi pembangunan dan pembiayaan perumahan yang dilaksanakan oleh sektor non Pemerintah seperti pihak swasta, kelompok masyarakat dan koperasi. Pergeseran peran ini diakibatkan adanya permasalahan sasaran penerima program yang sering muncul dan keberlanjutan atas campur tangan Pemerintah (ibid.)

Oleh karena itu, menurut PBB (ibid.) Pemerintah seharusnya:

- 1) memberikan stimulasi dan menciptakan institusi, iklim hukum dan kebijakan yang kondusif bagi pihak swasta untuk berperan aktif dalam pembiayaan dan penyediaan pasokan perumahan.
- 2) mendukung tersedianya beragam opsi rumah terjangkau dari sisi kualitas, ukuran, harga dan lokasi untuk berbagai segmen penghasilan serta memastikan opsi-opsi yang ada memenuhi produk-produk pembiayaan perumahan.
- 3) menyelenggarakan dialog kebijakan antara pemberi pinjaman, pihak kontraktor perumahan, dan pengembang untuk mendapatkan masukan atas kendala yang dihadapi.
- 4) mempromosikan program tabungan perumahan sebagai prioritas nasional.

## II.4.2. Pembiayaan Perumahan di Indonesia

### II.4.2.1. Gambaran Pembiayaan Perumahan

Skema umum pembiayaan perumahan oleh masyarakat di Indonesia di akhir-akhir ini dapat dilihat pada hasil survei Bank Indonesia triwulan I tahun 2015 yang menunjukkan 75,45% konsumen menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), 14,79% tunai bertahap dan 9,75% tunai.

KPR sendiri merupakan salah satu produk kredit (pembiayaan) dari perbankan yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah (Sari 2013). Dari sisi target debitur, KPR dapat dibedakan menjadi KPR bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpendapatan rendah berdasarkan kebijakan Pemerintah dan KPR non subsidi yang ditujukan bagi seluruh masyarakat (ibid.). Pada mulanya penyediaan KPR dipelopori oleh Bank BTN selanjutnya berkembang hingga saat ini KPR disediakan oleh bank BUMN, bank swasta nasional dan bank pembangunan daerah, baik melalui skema pembiayaan konvensional ataupun skema pembiayaan syariah. Secara garis besar perbandingan antara KPR konvensional dan KPR syariah adalah sebagai berikut (diolah dari berbagai situs bank dan *halomoney.co.id* 2015):

No.	Uraian	KPR Konvensional	KPR Syariah
1	Tenor Pinjaman	s.d. 25 tahun	s.d. 15 tahun
2	Besaran Angsuran	Dapat berubah mengikuti suku bunga berlaku	Umumnya tetap sepanjang periode pinjaman
3	Perjanjian/akad yang digunakan (Fatmasari 2013)	kredit/pinjaman	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jual beli (<i>murabahah</i>)</li> <li>- jual beli dengan pesanan khusus (<i>Istishna'</i>)</li> <li>- sewa-beli (<i>ijarah muntahiyah bittamlik</i>)</li> <li>- penyertaan sewa (<i>musyarakah muntanaqisah</i>)</li> </ul>
4	Pengembalian untuk bank	Tingkat bunga flat untuk masa promosi dan selanjutnya tingkat bunga mengikuti pasar	- Margin profit yang tetap

5	Masalah Penalti	Dikenakan penalti untuk pelunasan dipercepat	Biasanya tidak dikenakan penalti atas pelunasan dipercepat
---	-----------------	--	--

Meskipun masing-masing bank memiliki kebijakan yang berbeda, besaran pembiayaan yang dapat diberikan bank melalui KPR tidak dapat mencapai 100% dari harga rumah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan To Value* Atau Rasio *Financing To Value* Untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, besaran pembiayaan yang dapat diberikan bank untuk pembelian rumah pertama setinggi-tingginya, sebagai berikut:

- 1) 90% (sembilan puluh persen) untuk KP Rusun dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
- 2) 85% (delapan puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* atau akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
- 3) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun, KP Rumah Tapak, KP Rusun Syariah, dan KP Rumah Tapak Syariah berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'* dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).

Di sisi lain, dari sisi pengembang berdasarkan survei Bank Indonesia, komposisi pendanaan pengembang properti residensial di Indonesia terdiri dari 61,82% dana internal, 28,87% pinjaman bank, nasabah 6,90%, pinjaman non bank 1,06% dan lain-lain 1,35% (BI 2015).

Namun, di tengah tingginya kebutuhan akan perumahan, investasi sektor perumahan di Indonesia masih cukup tertinggal, yang ditunjukkan dengan masih rendahnya rasio kredit perumahan terhadap PDB (Suparwoko 2013). Rendahnya rasio dimaksud utamanya disebabkan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia khususnya di wilayah perkotaan masih berpenghasilan rendah dan tidak mampu mengikuti mekanisme pasar tanpa difasilitasi Pemerintah (ibid.). Disinilah diperlukan peran Pemerintah selaku regulator untuk mengambil peran dalam mencukupi kebutuhan warganya akan tempat tinggal (Kemenkokesra 2012).

#### II.4.2.2. Kebijakan dan Dukungan Pemerintah untuk Pembiayaan Perumahan

Peran serta Pemerintah dalam pembiayaan rumah telah dimulai dari beberapa dekade lalu. Pada tahun 1974 Pemerintah mendirikan PERUMNAS yang bertanggung jawab untuk MBR dan di tahun yang sama Pemerintah juga membentuk BTN untuk membiayai pembangunan perumahan bagi rumah tangga menengah dan berpenghasilan rendah (Suparwoko 2013). Program KPR sendiri telah dikenalkan pada 10 Desember 1976 melalui realisasi penyaluran KPR pertama oleh BTN di Semarang (BLU PPP 2014). Program ini awalnya dikenal sebagai KPR Bersubsidi yang ditujukan untuk memperluas penyaluran kredit bagi rumah tangga berpenghasilan rendah (Suparwoko 2013).

Sejalan dengan peluncuran Gerakan Nasional Sejuta Rumah, Pemerintah memperkenalkan KPR subsidi dengan pola Subsidi Selisih Bunga dan Subsidi Uang Muka pada Mei 2003 (BLU PPP 2014). Program Pemerintah ini selanjutnya dilengkapi dengan program subsidi pola baru yang dikenal dengan KPR Sejahtera pola Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yaitu program dana bergulir dari Pemerintah yang ditujukan untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun (ibid.). Sementara itu program pembiayaan berbasis syariah bersubsidi (KPR Syariah) diluncurkan oleh Kemenpera pada tahun 2005 (Suparwoko 2013). Selanjutnya pada tahun yang sama, BTN mulai memperkenalkan adanya *secondary mortgage* untuk memperkenalkan dan mengembangkan mekanisme

pendanaan KPR sekunder (ibid.). Program dukungan Pemerintah dalam pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpendapatan rendah ini juga dilanjutkan sebagai bagian dari Program Pembangunan Sejuta Rumah untuk Rakyat yang diluncurkan oleh Pemerintah tahun 2015. Pada tahun 2015, Pemerintah mengalokasikan dana sebesar Rp8,1 triliun untuk membangun 98.300 unit rumah dan sebesar Rp5,1 triliun dalam bentuk FLPP untuk memberikan bantuan dan kemudahan pembiayaan bagi MBR, yaitu pembiayaan dengan suku bunga KPR 5%, tenor sampai dengan 20 tahun, uang muka 1% dan pembebasan PPh. Tahun 2015 ini direncanakan akan dibangun sebanyak 603.516 unit rumah untuk MBR dan 396.484 unit rumah untuk non MBR.

### II.4.3. *Overview* Skema Pembiayaan Perumahan di Beberapa Negara Lain

Sebagai perbandingan, kajian ini memaparkan kondisi pembangunan perumahan, kebijakan dan program pembangunan perumahan, serta kendala dan tantangan penyediaan perumahan pada lima negara berkembang di Asia dengan mengacu pada hasil kajian Suparwoko dalam Kebijakan dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara di Asia-Pasifik (ibid.). Kelima negara ini dianggap memiliki kemiripan karakteristik perekonomian dan wilayah. Perbandingan antar negara secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut.

#### a. India

Kondisi Pembangunan Perumahan	Rumah yang tersedia tahun 2001 sebanyak 249 juta unit yang mayoritas di pedesaan, tetapi masih terdapat kekurangan perumahan sebanyak 26,5 juta unit rumah pada tahun 2012
Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan	Kebijakan diprioritaskan untuk kawasan perkotaan. Kekurangan perumahan untuk masyarakat miskin perkotaan diupayakan melalui, antara lain, program pelayanan dasar (penyediaan infrastruktur dasar permukiman) bagi masyarakat miskin perkotaan dan penargetan subsidi tunai untuk masyarakat miskin pedesaan untuk pembangunan rumah mandiri. Selain itu, pinjaman lunak dengan tingkat bunga di bawah pasar untuk pembiayaan perumahan dan pembangunan sarana dan prasarana. Sebagai tambahan, terdapat pula skema pembiayaan untuk perbaikan kawasan kumuh.
Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naiknya harga tanah membuat sektor swasta enggan membangun rumah dengan harga terjangkau</li> <li>• Kurang jelasnya status kepemilikan lahan dan belum memilikinya sertifikat tanah menjadi hambatan bagi MBR untuk mengakses pembiayaan dari lembaga keuangan formal</li> </ul>

#### b. Mongolia

Kondisi Pembangunan Perumahan	20% (atau sekitar 520 ribu penduduk) telah tinggal di permukiman yang layak sedangkan mayoritas penduduk (sekitar 2 juta penduduk) tinggal di tempat yang tidak memenuhi standar kehidupan modern, sedangkan. Dengan asumsi rumah dihuni rata-rata 4 orang, diperkirakan dibutuhkan 500 ribu unit rumah layak.
Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan	Tahun 1997 Pemerintah bekerja sama dengan ADB dalam mengembangkan kerangka kebijakan sektor perumahan. Selanjutnya pada tahun 2002, kerjasama ini dilanjutkan melalui program perumahan sektor keuangan yang menyediakan dana pinjaman ke bank-bank mitra untuk menawarkan kredit kepada rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah dan meningkatkan kapasitas keuangan perbankan. Tahun 2005 parlemen menyetujui program

	40.000 rumah untuk meningkatkan jumlah perumahan nasional dan keuangan untuk perumahan.
Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>· program yang tersedia belum dapat memenuhi kebutuhan total pinjaman rumah tangga menengah ke bawah yang tidak mampu membayar pinjaman hipotek dari bank komersial</li> <li>· tidak <i>matchnya</i> kepemilikan harta Koperasi Pembiayaan Perumahan dengan kewajiban yang ditanggung (sumber dana koperasi adalah obligasi jangka pendek tetapi pinjaman yang diberikan untuk jangka panjang)</li> <li>· terdapat permasalahan dalam proses registrasi dan sertifikasi tanah</li> </ul>

#### c. Srilangka

Kondisi Pembangunan Perumahan	Berdasarkan sensus tahun 2001, terdapat 4.687.157 unit rumah dan secara umum rumah telah berkualitas cukup baik. Sementara itu, rumah yang masih harus dibangun diperkirakan sebanyak 230 ribu unit.
Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan	Program perumahan publik telah dimulai sejak tahun 1970 yang mencakup serangkaian kebijakan sektor perumahan. Program dilakukan melalui pelibatan partisipasi masyarakat penerima dalam pelaksanaan konstruksi. Pemerintah menyediakan tanah, infrastruktur dasar, fasilitas air bersih, dan mendirikan bangunan masyarakat. Calon pembeli rumah difasilitasi kredit perumahan dengan bunga terjangkau. Pemerintah juga mengembangkan ketrampilan para penghuni
Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>· MBR belum memiliki akses memadai atas kepemilikan tanah dan fasilitas keuangan</li> <li>· Adanya risiko penurunan margin keuntungan dan potensi krisis likuiditas bagi pemberi pinjaman</li> </ul>

#### d. Pakistan

Kondisi Pembangunan Perumahan	<i>Backlog</i> perumahan pada tahun 1998 sekitar 6 juta dan terus meningkat menjadi sekitar 8 juta saat ini. Penambahan unit rumah dalam satu tahun sekitar 300 ribu unit, sedangkan kebutuhan rumah sekitar 700 ribu sehingga <i>backlog</i> tahunan sekitar 400 ribu unit.
Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan	Kebijakan perumahan nasional dikenalkan Pemerintah pada tahun 2001. Pada tahun yang sama Bank Negara Pakistan memformulasikan pembiayaan perumahan khusus sektor publik dan mendorong peran aktif bank komersial di bidang pembiayaan perumahan. Bank Negara Pakistan juga membentuk <i>advisory group</i> perumahan untuk mengatasi permasalahan promosi pembiayaan perumahan bagi MBR. Di sisi lain Pemerintah mengeluarkan program untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi kelompok MBR dan PNS dan mengeluarkan kebijakan baru berupa pembangunan satu juta unit rumah per tahun, meski dalam pelaksanaan kurang berhasil.
Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Pelaksanaan program perumahan pro miskin masih jauh dari target dan skema perumahan</li> <li>· Terdapat permasalahan dalam sertifikasi properti dan pencatatan kepemilikan lahan</li> </ul>

e. Thailand

Kondisi Pembangunan Perumahan	Tidak terdapat <i>backlog</i> signifikan. Total perumahan yang tersedia sekitar 18 juta unit rumah dan sebagian besar kondisinya telah memenuhi standar kehidupan modern
Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan	<p>Pemerintah mengeluarkan strategi nasional perumahan dan mendirikan komite kebijakan perumahan nasional pada tahun 2008. Selanjutnya, terdapat juga dua program perumahan yang dilaksanakan oleh dua lembaga yang berbeda, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Program Baan-Eua-Arthorn, yaitu program komunitas baru yang memungkinkan rumah tangga MBR untuk memiliki rumah di komunitas baru secara komunal atau individu. Sasaran program adalah rumah tangga dengan pendapatan bulanan THB15.000 atau kurang. Pemerintah memberikan subsidi THB80.000 untuk membangun sarana dan prasarana pendukung dari total biaya THB470.000. Tidak diperlukan uang muka untuk mendapatkan pinjaman perumahan dari bank pemerintah</li> <li>b. Program Baan Man Kong yang bertujuan memecahkan masalah jaminan kepemilikan bagi MBR. Kelompok MBR bekerja sama dengan pemerintah lokal, profesional, lembaga pemerintah, perguruan tinggi dan LSM untuk melakukan survei dan merencanakan proses perbaikan. Setelah perencanaan tersusun, lembaga penyedia program ini bertindak sebagai fasilitator program dan administrator anggaran serta menyalurkan subsidi prasarana dan kredit perumahan langsung kepada masyarakat melalui koperasi atau kelompok-kelompok organisasi masyarakat. Pemerintah memberikan subsidi kepada kperasai pelaksana untuk program ini sebesar THB68.000 per unit dan digunakan untuk perbaikan infrastruktur serta untuk mengurangi biaya renovasi rumah.</li> </ol>
Kendala dan Tantangan Penyediaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Terjadi kesalahan dalam memproyeksikan kebutuhan dan menentukan penerima yang memenuhi syarat karena Pemerintah belum menetapkan batas MBR</li> <li>· Lembaga pelaksana program dan pemberi subsidi menghadapi kekurangan dana untuk kebutuhan masa depan</li> <li>· Terdapat pembeli rumah yang tidak mendapat akses untuk pembiayaan perumahan karena tidak adanya peringkat kredit.</li> </ul>

### BAB III. METODOLOGI

Metodologi yang digunakan dalam kajian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Cara pengumpulan data menggunakan data sekunder berupa data alokasi anggaran perumahan yang bersumber dari APBN tahun 2010-2015.

### BAB IV. PEMBAHASAN

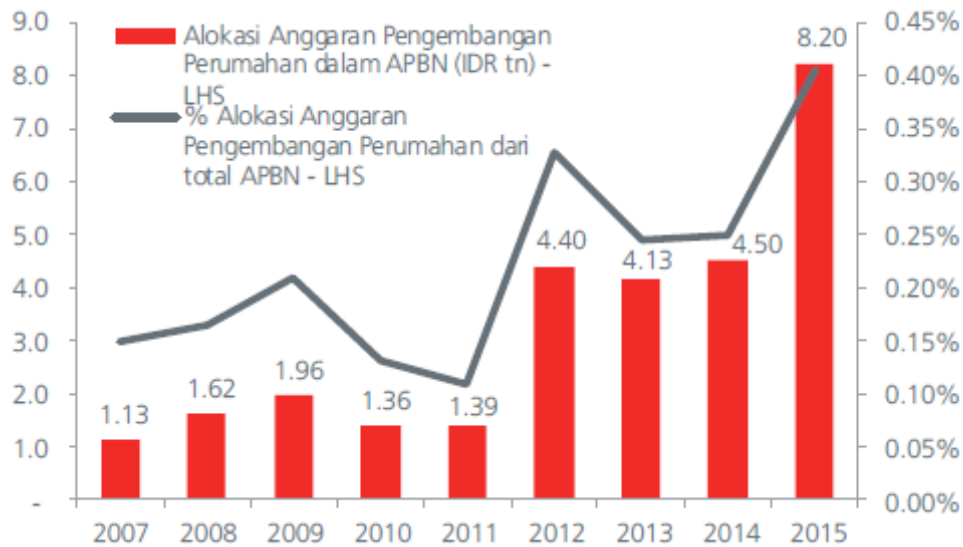
#### IV.1. Reviu Skema Pembiayaan Perumahan

Permasalahan perumahan yang terkait dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti *backlog*, rumah tidak layak huni dan permukiman kumuh banyak dipengaruhi oleh regulasi perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR. Regulasi dalam hal pembiayaan merupakan salah satu contoh

regulasi yang memiliki peran yang penting dalam mendukung ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi MBR. Peran penting regulasi di bidang pembiayaan perumahan tersebut antara lain dapat terlihat melalui tersedianya pilihan-pilihan untuk meningkatkan kemampuan membeli rumah yang memenuhi standar dan tersedianya mekanisme pembiayaan perumahan yang dapat dijangkau oleh kaum miskin.

Masing-masing negara memiliki regulasi sendiri-sendiri terkait dengan pembiayaan perumahan dalam rangka mendukung penyediaan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi MBR. Di Indonesia, Pemerintah telah menyiapkan anggaran untuk sektor perumahan dan menyiapkan skema pembiayaan melalui KPR FLPP dan SSB.

### Grafik Alokasi Anggaran Pengembangan Rumah dalam APBN (Triliun Rupiah)



Sumber: Spring of Life from Eastspring Investments Edisi Maret 2015

Berdasarkan gambar di atas, dapat disimpulkan bahwa alokasi anggaran dalam APBN untuk sektor perumahan dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2015 cenderung menunjukkan kondisi yang fluktuatif dengan kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2012 yaitu sebesar 4,4 Triliun Rupiah dari yang sebelumnya di tahun 2011 hanya sebesar 1,39 Triliun Rupiah dan pada tahun 2015 yaitu sebesar 8,2 Triliun Rupiah dari yang sebelumnya di tahun 2014 yaitu sebesar Rp 4,5 Triliun Rupiah. Meskipun alokasi anggaran untuk sektor perumahan dalam APBN di Indonesia cenderung menunjukkan peningkatan di tiap tahunnya, nyatanya justru masih kalah jauh apabila dibandingkan dengan negara-negara lain. Pemerintah Indonesia hanya mengalokasikan sekitar 0,1 persen dari PDB (Produk Domestik Bruto) untuk sektor perumahan. Pada tahun 2014, negara-negara tetangga seperti Thailand mengalokasikan sekitar 2,21 persen dari PDBnya untuk sektor perumahan dan Filipina sekitar 0,31 persen dari PDBnya untuk sektor perumahan (Lisnawati 2015).

Bila dilihat dari pembiayaan yang bersumber dari sektor swasta khususnya perbankan, *mortgage* atau kredit perumahan di Indonesia juga masih kalah apabila dibandingkan dengan negara-negara tetangga. Kredit perumahan di Indonesia hanya sekitar 3,2 persen dari PDB atau kurang lebih sekitar Rp 330 Triliun. Sementara itu, di Singapura porsi pembiayaan untuk kredit perumahan mencapai 53 persen dari PDB, Malaysia 30 persen, Thailand 15 persen, dan Tiongkok 19 persen.

Selain bersumber dari APBN, alokasi anggaran untuk sektor perumahan juga bersumber dari FLPP, BPJS Ketenagakerjaan, Bapertarum, Perumnas, PT Taspen, dan dana dari Bank Dunia, *International Finance Corporation* dan *Asian Development Bank* (ADB) (Lisnawati

2015). Pada tahun 2015, jumlah alokasi anggaran untuk sektor perumahan selain dari APBN yaitu dari FLPP sebesar Rp 5,1 Triliun Rupiah, BPJS Ketenagakerjaan sebesar 2,5 Triliun Rupiah, Bapertarum sebesar 3 Triliun Rupiah, Perumnas sebesar 1 Triliun Rupiah, PT Taspen sebesar 2 Triliun Rupiah, dan dana dari Bank Dunia, *International Finance Corporation* dan *Asian Development Bank* (ADB) sebesar 500 juta dolar AS.

Pemerintah sejak tahun 2010 meluncurkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagai program pembiayaan perumahan yang ditujukan terutama kepada MBR dan masyarakat berpenghasilan menengah (MBM). Program ini merupakan pembaruan dari program pembiayaan dari sebelumnya berbasis subsidi menuju pada skema yang berbasis likuiditas. Dana FLPP dari Pemerintah digabungkan dengan dana dari bank pelaksana. Terdapat dua jenis bantuan pembiayaan perumahan yang disediakan melalui mekanisme FLPP yaitu pembiayaan rumah sejahtera dan pembiayaan rumah sejahtera murah. Dana FLPP dulu dikelola oleh Badan Layanan Umum Kemenpera yang sekarang menjadi Badan Layanan Umum Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR. Dalam melaksanakan kerjasama operasional penyaluran, Kementerian PUPR menandatangani perjanjian kerjasama dengan bank-bank pelaksana. Melalui skema FLPP pula, dimungkinkan melakukan mobilisasi dana di luar APBN, misalnya dari investor institusional (dana pensiun, perusahaan asuransi), dana tabungan (Taperum, TWP, YKPP, pekerja swasta), dan pasar modal.

Meskipun FLPP merupakan terobosan dalam rangka menyediakan pengadaan perumahan bagi MBR dan MBM, namun regulasi tersebut masih belum dapat dikatakan berhasil dalam menjawab permasalahan kekurangan secara tepat. Hal ini dibuktikan dengan data di bawah ini.

**Tabel Realisasi Sasaran RPJMN 2010-2014**

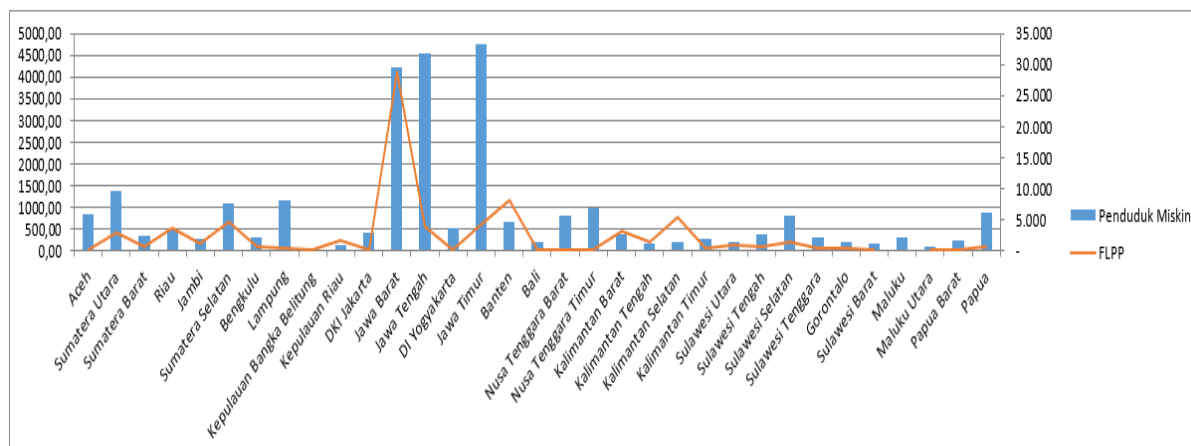
Jenis Kredit Program	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Target RPJMN 2010-2014 (unit)	210.000	250.000	290.000	300.000	300.000	1.350.000
Total Realisasi KPR (unit)	92.431	114.201	64.785	102.714	24.850	398.981
KPR FLPP yang belum terfasilitasi (unit)	117.659	135.799	225.215	197.286	275.150	951.019

Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat

Berdasarkan data pada tabel di atas, terlihat bahwa untuk skema KPR FLPP yang ditargetkan pada RPJMN tahun 2010 sampai dengan tahun 2014 selalu meningkat di tiap tahunnya. Namun, hal ini kontras dengan realisasinya di mana pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2014 justru menunjukkan kondisi yang fluktuatif namun cenderung menurun dengan realisasi terkecil terjadi pada tahun 2014 yaitu sebesar 24.850 unit. Timpangnya target KPR dengan realisasi KPR ini mengakibatkan jumlah KPR FLPP yang belum terfasilitasi pun cenderung makin meningkat. Hal ini dibuktikan dengan data pada tabel di atas yang cenderung menunjukkan kenaikan di tiap tahunnya dengan kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2014 yaitu sebesar 275.150 unit.

Pola ketersediaan pasokan rumah program FLPP di masing-masing provinsi belum selaras dengan potensi MBR yang ada di masing-masing provinsi (Primadhita 2014). Hal ini dibuktikan dengan grafik di bawah ini.

### Grafik Perbandingan antara Ketersediaan pasokan rumah program FLPP per provinsi (unit) dengan jumlah penduduk miskin per provinsi (orang)



Sumber: Badan Pusat Statistik dan Kementerian Perumahan Rakyat 2014, diolah.

Berdasarkan grafik di atas terlihat bahwa secara umum pola ketersediaan pasokan rumah program FLPP masih belum selaras dengan potensi MBR yang ada di masing-masing provinsi. Sebagai contoh, pada grafik di atas terlihat bahwa Jawa Timur merupakan provinsi dengan potensi MBR tertinggi se Indonesia namun tidak diimbangi dengan ketersediaan pasokan rumah FLPP yang justru jauh lebih sedikit dengan potensi MBR yang ada. Sebaliknya, Banten, contoh provinsi yang memiliki jumlah potensi MBR lebih sedikit dari pasokan rumah FLPP yang ada.

Dengan kelemahan-kelemahan tersebut, nampaknya Pemerintah perlu melakukan suatu inovasi dalam hal regulasi pembiayaan perumahan agar percepatan pengadaan perumahan dapat terwujud secara progresif. Selain itu, hal lain yang perlu diperhatikan dalam merencanakan skema pembiayaan perumahan adalah bahwa berbagai perencanaan tersebut seyogyanya memanfaatkan sumber pendanaan yang beragam, sehingga tidak terlalu bergantung kepada dana Pemerintah.

Dalam rangka melakukan inovasi pada regulasi pembiayaan perumahan, Indonesia dapat belajar dari sistem kebijakan pembiayaan perumahan yang ada di luar negeri. Indonesia dapat mengadopsi sistem lembaga perantara pembiayaan seperti yang dilakukan oleh Pemerintah Thailand, India, dan Filipina. Lembaga perantara pembiayaan ini bertugas untuk meningkatkan faktor kenyamanan, membuka pasar baru, menyesuaikan pinjaman dari lembaga pembiayaan formal sehingga dapat menjangkau rumah tangga miskin tanpa pihak penengah, mempromosikan pinjaman besar, membentuk dana bergulir, dan mengenakan subsidi.

Pemerintah Thailand memiliki Lembaga Pembangunan Organisasi Masyarakat (*The Community Organizations Development Institute (CODI)*) yang telah meluncurkan sebuah proyek percobaan untuk mengajari bank-bank sektor formal bagaimana menghadapi koperasi kaum miskin. Bank Perumahan Pemerintahan Thailand (*Government Housing Bank/GHB*) telah menyepakati untuk membiayai USD 5,7 juta pinjaman perumahan yang mana CODI telah meminjamkan kepada 10 koperasi masyarakat yang memiliki catatan pengembalian yang baik. Sebagai bagian dari percobaan ini, CODI akan mendepositokan separuh dari jumlah ini sebagai dana jaminan di GHB. Setelah pinjaman ditransfer, masyarakat akan membuat pembayaran ke GHB, membebaskan dana CODI untuk pinjaman perumahan bagi masyarakat lain yang lebih berisiko.

Pemerintah Thailand memiliki program pengadaan perumahan bagi masyarakat miskin perkotaan, sebagai bagian dari program lebih luas yang disebut dengan Dana Pembangunan Komunitas Miskin Kota atau *Urban Poor Development Fund* (UPDF). Dalam program ini, pemerintah menyalurkan dana kepada organisasi komunitas yang mengajukan proposal bantuan pinjaman untuk melakukan berbagai macam proyek pembangunan komunitas. Organisasi komunitas tersebut adalah sekelompok warga yang mengorganisasi diri mereka dengan cara membuat program tabungan komunitas atau kelompok simpan pinjam. Dana dari UPDF disalurkan dengan skema sebagai dana bergulir sehingga keberlanjutannya dapat dijamin.

Pemerintah India memiliki Pusat Promosi Sumber Daya Daerah Masyarakat (*The Society for Promotion of Area Resource Centres/SPARC*), sebuah LSM yang berlokasi di Mumbai yang mendukung proyek perumahan Federasi Pemukiman Kumuh Nasional di India, yang selama ini berperan sebagai pihak penengah untuk sejumlah proyek perumahan pemerintah skala besar dan skema pinjaman perumahan sektor publik untuk masyarakat miskin. Proyek ini melibatkan sepuluh ribu unit perumahan.

Pemerintah Filipina dan India memiliki Fasilitas Pembiayaan Infrastruktur yang dipimpin oleh masyarakat (*The Community Led Infrastructure Financing Facility/CLIFF*) adalah organisasi dengan dana USD 10 juta yang didanai oleh UK *Charity Homeless International* bersama dengan DFID dan *Cities Alliance* yang memberikan modal pinjaman dan jaminan pinjaman untuk organisasi masyarakat miskin kota untuk memfasilitasi pinjaman investasi kota dan sektor pembiayaan lokal kepada pembiayaan rehabilitasi pemukiman dan perumahan kumuh dan proyek infrastruktur dengan bekerja sama dengan pemerintah daerah.

Indonesia dapat pula mengadopsi strategi pengurangan biaya perumahan melalui subsidi silang internal seperti yang berlaku di Malaysia, Filipina, dan India. Subsidi silang ini dilakukan melalui keuntungan dari penjualan unit perumahan dengan harga pasar di dalam pembangunan yang sama. Pemerintah Malaysia dan Filipina mensyaratkan bahwa semua pengembang perumahan sektor swasta memberikan 20 persen dari unit perumahan yang mereka bangun untuk dijual kepada kaum miskin dengan harga yang ditentukan oleh pemerintah. Selain itu, Pemerintah Maharashtra, di India, memiliki skema yang mengizinkan bangunan yang tidak digunakan dari lokasi di mana perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah sedang dibangun, untuk dijual kepada pengembang untuk digunakan sebagai pembangunan komersial di lokasi lain (*Pengalihan Hak Pembangunan atau Transfer of Development Rights*).

Pemerintah Indonesia dapat pula meniru Jerman yang memiliki *Bausparen* atau Singapura yang memiliki CPF (*Central Provident Fund*). Keduanya merupakan sistem tabungan yang didisain sedemikian rupa agar warganegara mempergunakan tabungannya untuk dapat memiliki rumah secara pribadi. Apabila sistem tersebut akan diberlakukan di Indonesia, Pemerintah perlu memberikan perhatian lebih kepada para warga negara yang tidak mampu menabung karena tidak mempunyai pendapatan rutin.

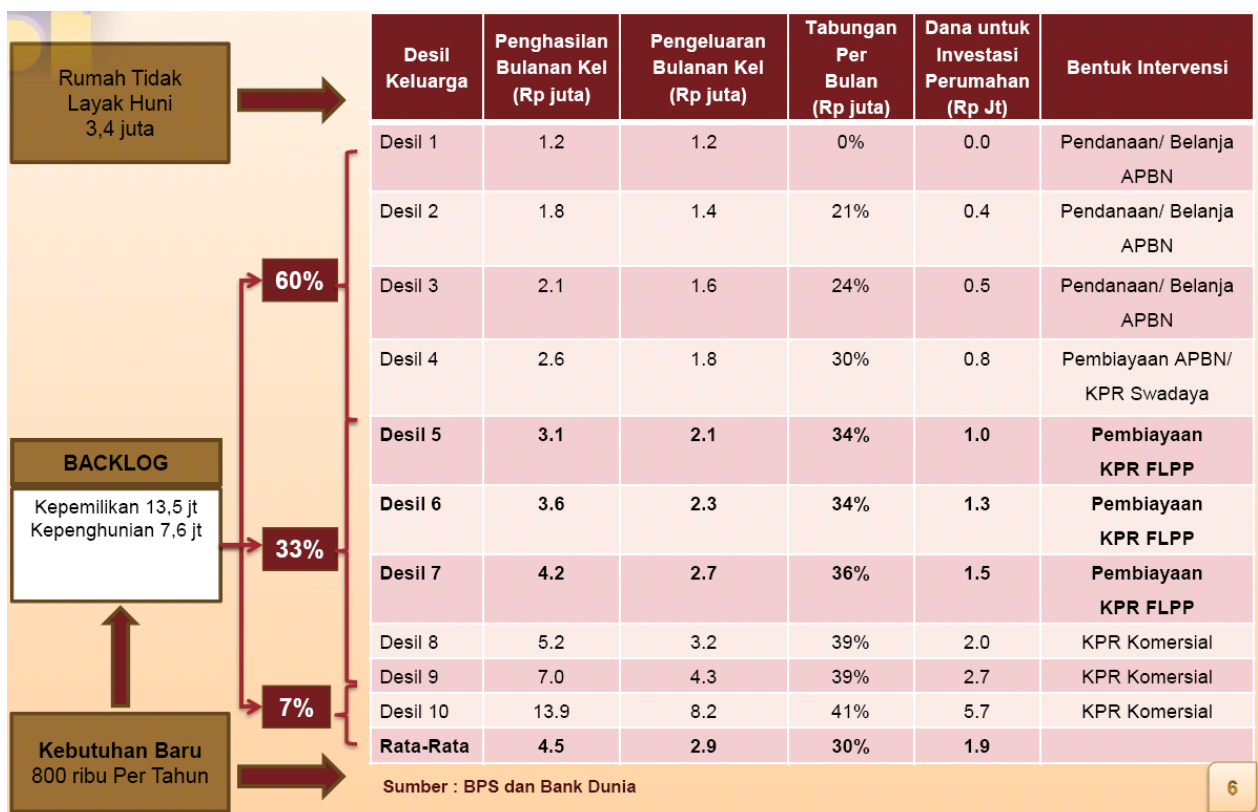
Masih banyak lagi strategi pembiayaan perumahan dari negara-negara lain yang dapat dijadikan contoh oleh Indonesia. Akan tetapi, Pemerintah Indonesia tentunya harus selektif dalam menyortir strategi negara lain yang dirasa cocok untuk diterapkan di Indonesia. Hal yang penting untuk diperhatikan dalam menyusun strategi pembiayaan perumahan yang lebih baik yaitu:

1. Membuat sistem pembiayaan perumahan berdasarkan kebutuhan bukan persediaan. Hal ini berarti membuat desain program yang sesuai dengan kenyataan rumah tangga yang ditargetkan, bukan melihat rumah tangga yang memenuhi syarat untuk berpartisipasi di skema pembiayaan yang ada atau yang dimodifikasi.

2. Jangan membatasi mekanisme pembiayaan hanya untuk perumahan, tetapi lebih menyeluruh terhadap kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat miskin dapat menyelesaikan banyak kebutuhan selain perumahan.
3. Mempertimbangkan penggunaan subsidi sebagai alat untuk membuat pembiayaan lebih terjangkau bagi kaum miskin seperti subsidi terhadap tingkat bunga dan administrasi.
4. Mendukung tabungan masyarakat sebagai bagian dari pembiayaan perumahan.
5. Membuat tujuan dan besaran pinjaman tetap longgar. Pinjaman untuk rumah tidak harus besar dan sekali tempo saja. Pinjaman kecil namun sering untuk mendukung rumah yang dibangun secara bertahap dapat dipertimbangkan untuk dilakukan.
6. Melibatkan masyarakat di setiap tahap perencanaan strategi pembiayaan perumahan.
7. Mempermudah peraturan dan prosedur dan memaksimalkan kelonggaran dalam hal peraturan dan birokrasi pada lembaga pembiayaan.
8. Mencari cara yang inovatif berbasis masyarakat untuk menyediakan pinjaman yang aman sehingga dapat terbangun sistem internal yang dapat memastikan pengembalian pinjaman secara berkala dari para peminjam seperti pengelolaan pinjaman kelompok, kepemilikan lahan kolektif, dan tabungan wajib sebagai bagian dari kontrak pinjaman.

#### IV.2. Analisis Alokasi Anggaran dalam APBN dalam Mengatasi *Backlog* Perumahan bagi MBR

Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR, dalam acara Rapat Koordinasi Teknis Perencanaan Pembiayaan Perumahan di Yogyakarta tanggal 13 Agustus 2015, menyampaikan bentuk intervensi pemerintah dalam mengatasi *backlog* perumahan sebagai berikut :



Intervensi pemerintah dalam bentuk pendanaan melalui APBN, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan antara Rp.1,2 juta hingga Rp.2,1 juta diantaranya

melalui pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), peningkatan kualitas rumah, dan pembangunan rumah baru/khusus, bagi nelayan, buruh/pekerja, PNS, dan TNI/Polri. Adapun untuk sasaran masyarakat yang berpenghasilan antara Rp.2,6 juta sampai dengan Rp.4,2 juta menggunakan fasilitas KPR Swadaya dan FLPP.

Berdasarkan data BI DJA, alokasi anggaran dan target kegiatan fisik yang dilaksanakan Ditjen Penyediaan Perumahan dan Ditjen Pembiayaan Perumahan (ex Kemenpera) tahun 2011-2015 adalah sebagai berikut :

Kegiatan	2011 (Rp.000)	2012 (Rp.000)	2013 (Rp.000)	2014 (Rp.000)	2015 (Rp.000)
Fasilitasi dan stimulasi pembangunan perumahan swadaya	459.383.685 [19.050 unit]	267.771.816 [22.020 unit]	316.118.800 [20.000 unit]	-	-
Rumah yang terfasilitasi bantuan stimulan pembangunan baru rumah swadaya	-	-	-	-	610.569.200 [20.000 unit]
Fasilitasi dan stimulasi peningkatan kualitas perumahan swadaya	192.500.000 [13.500 unit]	1.714.023.583 [243.235 unit]	1.707.965.000 [185.365 unit]	1.514.565.807 [151.115 unit]	-
Rumah yang terfasilitasi bantuan stimulan peningkatan kualitas rumah swadaya	-	-	-	-	857.130.800 [50.000]
Pembangunan rusunawa	1.075.000.000 [143 TB]	1.162.712.585 [172 TB]	1.370.292.700 [170 TB]	1.327.624.600 [100 TB]	-
Rumah susun terbangun beserta PSU dan meubelair	-	-	-	-	1.791.974.778 [9.500 unit]
Rumah susun TNI dan Polri terbangun beserta PSU dan meubelair	-	-	-	-	2.039.597.572 [11.000 unit]
Rumah susun yang di-revitalisasi	-	-	-	-	138.323.450 [11.200 unit]
Fasilitasi pembangunan rumah khusus	207.755.000 [6.350 unit]	324.266.740 [8.819 unit]	315.202.919 [3.631 unit]	269.980.000 [3.290 unit]	-
Rumah khusus terbangun beserta PSU dan meubelair	-	-	-	-	846.518.000 [4.615 unit]
Rumah khusus TNI dan Polri terbangun beserta PSU dan meubelair	-	-	-	-	558.190.000 [2.705 unit]
Rehabilitasi rumah khusus	-	-	-	-	25.000.000 [1.000 unit]
Fasilitasi pembangunan PSU perumahan swadaya	160.000.000 [15.000 unit]	60.720.000 [15.180 unit]	41.812.000 [10.453 unit]	-	-
Fasilitasi pembangunan PSU kawasan perumahan dan permukiman	671.745.000 [122.610 unit]	987.433.928 [105.666 unit]	399.250.541 [83.946 unit]	125.015.000 [25.000 unit]	-

Data alokasi anggaran dan target kegiatan fisik tahun 2011-2015 ex Kemenpera tersebut di atas menunjukkan bahwa porsi alokasi anggaran terbesar adalah untuk pembangunan rusunawa (termasuk rusun TNI/Polri) sebesar Rp.8.767.202.235.000,- atau 40,7% dari total alokasi selama 5 tahun sebesar Rp.21.538.443.504.000,-.

Adapun memperhatikan data realisasi KPR FLPP 2010-2014, dari target sebanyak 1.350.000 unit hanya terealisasi sebanyak 398.981 unit (29,6%). Hal lain juga ditunjukkan pada grafik perbandingan antara ketersediaan pasokan rumah program KPR FLPP per provinsi yang secara umum belum selaras dengan potensi MBR di masing-masing provinsi.

Memperhatikan data jumlah penduduk miskin pada Tabel Jumlah Penduduk Miskin, Prosentase Penduduk Miskin dan Garis Kemiskinan 2010-2015, menunjukkan bahwa hingga Maret 2015 terdapat 28,59 juta penduduk yang berada di bawah garis kemiskinan, yaitu kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan

makanan yang diukur dari sisi pengeluaran di bawah Rp.327.000,- per bulan per orang. Bila diasumsikan bahwa orang yang berada di bawah garis kemiskinan juga tidak memiliki rumah atau hunian yang layak, maka dari jumlah penduduk sebanyak 28,95 juta orang, apabila dalam satu rumah tangga terdiri dari 3.90 orang (angka rata-rata BPS), maka terdapat 7,4 juta rumah tangga miskin yang semestinya menjadi prioritas intervensi pemerintah melalui APBN. Untuk kelompok masyarakat miskin tersebut intervensi pemerintah melalui APBN diharapkan akan lebih tepat sasaran jika menggunakan bentuk pembangunan rusunawa maupun rumah khusus.

Untuk itu, intervensi pemerintah melalui pengalokasian APBN hendaknya perlu dievaluasi agar lebih tepat sasaran. Skema bantuan melalui KPR Swadaya maupun FLPP, termasuk rencana di tahun 2016 melalui Subsidi Uang Muka dan Subsidi Selisih Bunga, perlu disesuaikan dengan potensi MBR yang ada di masing-masing provinsi untuk menjaga efektifitasnya. Sedangkan pembangunan rusunawa/rumah khusus yang menysasar masyarakat miskin, khususnya masyarakat miskin yang tidak mendapatkan akses KPR FLPP, perlu ditingkatkan dengan pengalokasian anggaran pembangunan rusunawa/rumah khusus yang lebih masif dengan memperhatikan pula sebaran penduduk miskin di masing-masing provinsi. Selain itu, pembangunan rusunawa/rumah khusus tersebut juga tidak terlepas dari peran aktif masing-masing Pemda, khususnya dalam penyiapan lokasi lahannya.

## **BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

### **V.1. Kesimpulan**

Terdapat 28,59 juta penduduk, atau 7,4 juta rumah tangga, yang berada di bawah garis kemiskinan dan memerlukan perhatian lebih dari pemerintah, khususnya dalam pemenuhan tempat tinggal yang layak. Intervensi pemerintah melalui APBN dalam mengatasi permasalahan *backlog* perumahan telah dilaksanakan, diantaranya dalam bentuk pembangunan rusunawa, peningkatan kualitas rumah, dan pembangunan rumah baru/khusus bagi MBR, maupun dalam bentuk bantuan pembiayaan KPR Swadaya dan FLPP, subsidi uang muka, dan subsidi selisih bunga.

Namun demikian, masih terdapat beberapa kendala/permasalahan sebagai berikut :

- Alokasi anggaran dalam APBN untuk sektor perumahan masih kalah jauh apabila dibandingkan dengan negara-negara tetangga (tahun 2014, Indonesia hanya mengalokasikan sekitar 0,1 persen dari PDB, Thailand sekitar 2,21 persen dari PDB, dan Filipina sekitar 0,31 persen dari PDB).
- Realisasi jumlah unit rumah yang terfasilitasi KPR FLPP masih relatif rendah dibandingkan dengan target RPJM 2010-2014 (2010 = 44,01%; 2011 = 45,68%; 2012 = 22,34%; 2013 = 34,24%; 2014 = 8,28%).
- Pola ketersediaan pasokan rumah program FLPP masih belum selaras dengan potensi MBR yang ada di masing-masing provinsi.

### **V.2. Rekomendasi**

Untuk lebih meningkatkan peran APBN dalam mengatasi permasalahan *backlog* perumahan, perlu dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Melakukan evaluasi terhadap efektifitas pelaksanaan pemberian fasilitas KPR FLPP.
2. Meningkatkan alokasi anggaran untuk pembangunan rusunawa/rumah khusus yang secara langsung menysasar kelompok masyarakat miskin yang tidak mendapatkan akses fasilitas KPR FLPP.

3. Skema-skema dalam mengatasi permasalahan *backlog* perumahan perlu disinergikan agar dapat memberikan dampak maksimal, khususnya perumahan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

### **V.3. Saran Bagi Kajian Selanjutnya**

Mengingat keterbatasan waktu dan informasi, hasil Kajian ini masih memerlukan penelitian lebih lanjut, khususnya agar alokasi anggaran pembangunan rusunawa/rumah khusus lebih efektif, yaitu kajian mengenai profil penduduk miskin di masing-masing provinsi untuk mengetahui karakteristik lingkungan sosial-ekonominya, agar rusunawa/rumah khusus yang akan dibangun nantinya akan selaras dengan kebutuhan masyarakat penerimanya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Admin, 2015. *Anda Boleh Pilih: KPR Bank Syariah atau dari Bank Konvensional*. dalam <http://www.halomoney.co.id/blog/category/kpr> diakses pada 14 Agustus 2015.
- Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan, 2014. *Kredit Kepemilikan Rumah dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP)* dalam bahan materi paparan KPR FLPP tanggal 26 Maret 2014.
- Badev A, Beck T, Vado L dan Walley S. 2014. *Housing Finance Across Countries. The World Bank Policy Research Working Paper 6756(1):1-46*.
- Bank Indonesia, 2015. *Laporan Survei Harga Properti Residensial Triwulan I tahun 2015*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia., 2015. *Harga Properti Residensial Triwulan I tahun 2015*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bappenas. *Penyediaan Hunian Layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019*. dalam <http://pu.go.id/uploads/Materi-Rakortek-Penyediaan-Perumahan-TA-2015/Direktur%20Permukiman%20dan%20Perumahan,%20Kemen%20Bappenas.pdf> diakses pada 17 September 2015.
- Bappenas. 2015. *Peta Jalan Menuju Reformasi Kebijakan Perumahan*. Jakarta : Direktorat Permukiman dan Perumahan.
- Bhattacharyay BN. 2009. *Infrastructure Development for ASEAN Economic Integration. ADBI Working Paper Series 138(5):1-22*.
- BI, lihat Bank Indonesia.
- BLU PPP, lihat Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan.
- Chiquier, Loic dan Lea, Michael (eds)., 2009. *Housing Finance Policy in Emerging Markets*. Washington DC: The World Bank.
- Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat 2012. *Kesejahteraan Rakyat atas Papan: Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan*. Jakarta: Kemenkokesra.
- Lisnawati. 2015. *Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan. Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi 14(7):13-16*.
- Pakpahan, Deddy H. 2015. *“The Three Musketeers’, Solusi Atasi Backlog Perumahan di Indonesia*. dalam <http://jktproperty.com/three-musketeers-solusi-atasi-backlog-perumahan-di-indonesia/> diakses pada 17 September 2015.

- Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan To Value* Atau Rasio *Financing To Value* Untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Jakarta: Kemenpera.
- Prayitno B, Fenat AS, dan Paramita M. 2012. *Kesejahteraan Rakyat atas Papan*. Jakarta (ID): Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia.
- Primadhyta, Safyra. 2014. *Pembangunan Perumahan. Biro Analisa Anggaran dan Pelaksanaan APBN-Setjen DPR-RI*.
- Rosa, Yulinda. 2013. *Rumusan Metode Perhitungan Backlog Rumah*. Jurnal Permukiman Vol. 8 No.2. Bandung : Puslitbang Permukiman, Balitbang Kementerian PU.
- Sari, Putri Puspita 2013. "Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah" dalam *Jurnal Akuntansi Unesa Vol. 1 No. 2 tahun 2013*. Surabaya: Universitas Negeri Surabaya.
- South Hampshire Housing Market Assessment. 2005. *Housing Need Backlog : Overview*. dalam [www.push.gov.uk/section 8 - housing needs backlog.pdf](http://www.push.gov.uk/section%208%20-%20housing%20needs%20backlog.pdf) diakses pada 17 September 2015.
- Suparwoko, Woko 2013. "Kebijakan dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara di Asia-Pasifik" dalam buku *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya Di Indonesia*. Diakses 5 Agustus 2015 dari [http://www.researchgate.net/publication/272357548 BAB 3 KEBIJAKAN DAN PR AKTEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEJUMLAH NEGARA DI ASIA-PASIFIK](http://www.researchgate.net/publication/272357548_BAB_3_KEBIJAKAN_DAN_PR_AKTEK_PEMBANGUNAN_PERUMAHAN_SEJUMLAH_NEGARA_DI_ASIA-PASIFIK)
- Suparwoko W. 2013. *Bab 3 Kebijakan dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara di Asia-Pasifik*. Research Gate 12:54-80.
- Surjono. 2013. Bab I Pengukuran Kemiskinan dan Analisisnya. dalam [www.surjonopwkub.lecture.ub.ac.id/2013/09/](http://www.surjonopwkub.lecture.ub.ac.id/2013/09/) diakses pada 17 September 2015.
- Susanto EA. 2015. *Harga Rumah Naik Terus, Kapan Turunnya?. Eastspring Investments* (5):1-11.
- UN Habitat, lihat *United Nations Human Settlement Programme*.
- UNESCAP dan UN-HABITAT. United Nations Economic and Social Commission for Asia and The Pasific dan United Nations Human Sttlements Programme. *Housing the Poor in Asian Cities, Quick Guide 5*. 2008. UNESCAP dan UN-HABITAT:Nairobi.
- United Nations Human Settlement Programme, 2011a. *Quick Guides for Policy Makers: housing the poor in Asian cities. Low Income Housing: approaches to help the urban poor find adequate accomodation*. Nairobi: UN Habitat.

- , 2011b. *Quick Guides for Policy Makers: housing the poor in African cities. Housing Finance: ways to help the poor pay for housing.* Nairobi: UN Habitat.
- Wibowo, Arief. 2006. *Studi Karakteristik Housing Career Golongan Masyarakat Berpendapatan Menengah-Rendah di Kota Semarang.* Tugas Akhir. Semarang : Universitas Diponegoro.
- World Bank, the, 2007. *Housing Finance in Sri Langka: Opprotunities and Challenges.* Washington DC: The World Bank.



**DIREKTORAT JENDERAL ANGGARAN  
KEMENTERIAN KEUANGAN  
2015**