



**LAPORAN ABDIMAS  
WORKSHOP AFFORDABLE HOUSING PRODUCT DEVELOPMENT  
SEBAGAI TENAGA AHLI  
DI JAKARTA**

**DISUSUN OLEH  
DR. IR. DEDY DEWANTO, MM, ACII  
(DOSEN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS)**

**DISELENGGARAKAN OLEH  
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR  
KEMENTERIAN PUPR & THE WORLD BANK  
JAKARTA**

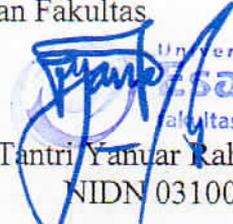
**Halaman Pengesahan Proposal / Laporan Akhir  
Program Pengabdian Masyarakat  
Universitas Esa Unggul**

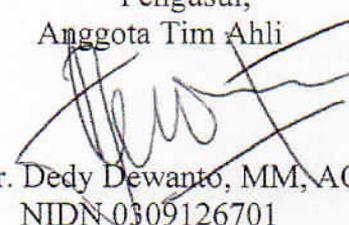
1. Judul Kegiatan Abdimas : Kajian Workshop Affordable Housing Product Development
2. Nama mitra sasaran (1) : Ditjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR
3. Anggota Tenaga Ahli :
  - a. Nama : Dr. Ir. Dedy Dewanto, MM, ACII
  - b. NIDN : 0309126701
  - c. Jabatan Fungsional : Dosen Tetap
  - d. Fakultas / Prodi : Ekonomi /Manajemen & Akuntansi
  - e. Bidang keahlian : Manajemen Strategik
  - f. Telepon : 0811172840
  - g. Email : [dedy.dewanto@esaunggul.ac.id](mailto:dedy.dewanto@esaunggul.ac.id)
4. Jumlah Anggota Dosen : -
5. Jumlah Anggota Mahasiswa : -
6. Lokasi kegiatan mitra (1) : Grand Sahid Jaya Hotel Sudirman dan Kementerian PUPR  
Alamat : Jl. Raden Patah I/No 1, Kebayoran Baru  
Kabupaten/Kota : Jakarta Selatan  
Propinsi : DKI Jakarta 12110
7. Periode/waktu kegiatan : Juni 2020 – Agustus 2020
8. Luaran yang dihasilkan : Usulan Inovasi terkait LVC/LC (Land Value Capture/Land Consolidation), PPP for AH, Self Help Beneficiary Led Construction, CLSS (Credit Link Subsidy Scheme)
9. Usulan / Realisasi Anggaran : N/A
  - a. Dana Internal UEU : -
  - b. - Sumber dana lain (1) : Anggaran Ditjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan, Kementerian PUPR

Jakarta, 17.08.2020

Menyetujui  
Dekan Fakultas

Pengusul,  
Anggota Tim Ahli

  
Universitas Esa Unggul  
Fakultas ekonomi dan bisnis  
(Dr. Tantri Yanuar Rahmat Syah, SE, MSM)  
NIDN 0310018004

  
(Dr. Ir. Dedy Dewanto, MM, ACII)  
NIDN 0309126701

Mengetahui,  
Ka. LPPM



**Dr. Erry Yudhya Mulyani, S Gz, Msc**  
NIK. 209100388

## **RINGKASAN**

Salah satu tugas pengabdian masyarakat adalah melakukan konsultasi pada perusahaan yang terdapat dalam masyarakat. Penulisan Hasil Kajian ini didasarkan pada Workshop Affordable Housing Product Development yang diselenggarakan atas kerjasama Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR dan The World Bank, dimana keikutsertaan penulis adalah sebagai Tenaga Ahli.

Pemerintah berupaya melaksanakan amanat UUD 1945 bahwa Negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Bahwa upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat. Beberapa langkah-langkah yang telah dilakukan Pemerintah untuk penyediaan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), antara lain: Penyediaan Dana bantuan Fiskal berupa Kredit Perumahan melalui Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP); Pembentukan BP. Tapera melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera, yang menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang terjangkau. Kepesertaan Program Tapera bersifat wajib setiap pekerja yang berpenghasilan diatas upah minimum dan telah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar. Dua fungsi menonjol dari program Tapera adalah sumber pembiayaan perumahan dan jaminan hari tua (berupa tabungan plus investasi); Penyediaan bantuan dana Subsidi Selisih Kredit, yang pengelolaan dana Fiskalnya dititipkan pada Ditjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR. Berbagai permasalahan timbul dalam pelaksanaan operasional seperti: ketersediaan dana murah, kemampuan MBR untuk membayar cicilan, kelaikan fisik rumah yang ditawarkan pengembang, ketersediaan lahan, tingginya harga tanah, lokasi tanah yang jauh dari tempat kerja, perkembangan lokasi perumahan yang tidak menentu (sprawl) sehingga membutuhkan penataan yang lebih baik

dan permasalahan –permasalahan lainnya yang masih banyak lagi. Oleh karenanya workshop ini diadakan untuk mencari solusi atas permasalahan-permasalahan diatas dengan mengundang berbagai pihak antara lain: Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Rakyat, Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Rakyat, Kementriaan Koordinator Bidang Perekonomian, Kementrian PPN/Bappenas, Kementrian Keuangan, Kementrian Agraria dan Tata Ruang, Pemda DKI, BUMN Sarana Multigriya Finansial, Perum Perumnas, Direktur BNI, BTN, Mandiri, Direktur Eksekutif Bank Indonesia, Deputy Komisioner OJK, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Tenaga Ahli Pembiayaan Perumahan. Workshop didahului oleh paparan berbagai pihak terkait permasalahan-permasalahan yang ada. Workshop bertujuan untuk merangkum permasalahan- permasalahan yang ada, untuk kemudian menyusun bersama-sama usulan perbaikan ke depan.

## KATA PENGANTAR

Dengan ini mengucapkan syukur kepada Allah SWT, tim konsultan telah menyelesaikan penulisan Laporan Abdimas berjudul:

### **Workshop Affordable Housing Product Development**

Penulisan Laporan Abdimas ini merupakan Hasil Workshop Affordable Housing Product Development dimana penulis berfungsi sebagai Tenaga Ahli, yang diselenggarakan atas kerjasama Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Rakyat dan World Bank. Workshop ini ditujukan untuk mencari solusi atas permasalahan perumahan khususnya bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) di Indonesia. Pada bagian akhir dibuat kesimpulan dan saran untuk kelanjutan ke depan

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dirjen dan para Direktur Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR
2. Wakil Kementerian Koordinator Ekonomi, Kementerian Bappenas, Kementerian Keuangan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Pemda DKI
3. Direksi LPDPP
4. Asosiasi Pengembang, Perbankan BUMN, PT.SMF (Persero), Perum Perumnas, BP. Tapera
5. World Bank
6. Tenaga Ahli Dirjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR
7. Rekan – rekan peserta, yang tak mungkin kami sebutkan satu persatu.

Akhir kata semoga penulisan ini memberikan manfaat utamanya bagi penulis dan bagi sekalian pembaca. Yang mana harapannya dapat memberikan masukan yang berharga bagi penyusunan Rekomendasi terkait Pembiayaan Perumahan Rakyat bagi MBR ke depan, sehingga pencapaian Visi, Misi dan Sasaran akan berjalan dengan baik dan lancar. Aamiin YRA

Jakarta, Agustus 2020

Dr.Ir.Dedy Dewanto, MM, ACII

Anggota Tenaga Ahli

## DAFTAR ISI

	Halaman
Ringkasan .....	1
Kata Pengantar .....	3
Daftar Isi .....	4
Daftar Tabel .....	5
Daftar Gambar .....	6
Bab I. PENDAHULUAN .....	7
Bab II. TARGET DAN LUARAN	
A. Tujuan Penulisan .....	9
B. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah .....	9
C. Target dan Luaran yang dihasilkan .....	9
Bab III. METODE PELAKSANAAN	
A. Presentasi .....	10
B. Tanya Jawab dan Diskusi .....	10
C. Hasil Kajian .....	10
D. Metode Pengumpulan Data .....	10
E. Informasi yang dibutuhkan .....	11
F. Sistematika Penulisan .....	11
G. Waktu Penulisan .....	11
Bab IV. KELAYAKAN PERGURUAN TINGGI	
A. Kinerja LPPM –UEU .....	12
B. Kepakaran Pengusul .....	12
BAB V. HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI	
A. Permasalahan yang timbul .....	14
B. <i>Sharing Session</i> .....	18
C. Hasil Kajian dan Usulan .....	23
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	26
DAFTAR PUSTAKA .....	28

## DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 5.1	Pros and Cons Malaysian Model and Market .....	23
Tabel 5.2	A Cafeteria Approach .....	23
Table 5.3	LVC/LC .....	24
Tabel 5.4	PPP for Affordable Housing .....	24

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1	PMAU (U): Progress and Implementation .....	19
Gambar 5.2	Day 1 and Year 5 Shared Equity .....	20
Gambar 5.3	Keystart Shared Ownership Loan .....	20
Gambar 5.4	Shared Ownership, UK .....	20
Gambar 5.5	Help to Buy Equity Loan .....	21
Gambar 5.6	Proposed Implementation .....	24
Gambar 5.7	Concept of Housing Distribution .....	25

## **BAB I PENDAHULUAN**

Negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Bahwa upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat. Beberapa langkah-langkah yang telah dilakukan Pemerintah untuk penyediaan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), antara lain:

1. Penyediaan Dana bantuan Fiskal berupa Kredit Perumahan dengan bunga rendah 5%, tenor 20 tahun dengan bebas PPN dan adanya Bantuan Uang Muka sebesar Rp 4 Juta,-. Dana ini dititipkan melalui Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP)
2. Pembentukan BP. Tapera melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera, yang mana didahului oleh Pembubaran Bapertarum-PNS. Tujuan program Tapera adalah untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang terjangkau. Sehingga masalah pembiayaan rumah teratasi dengan cepat, dimana sampai akhir tahun 2019 terdapat backlog rumah (selisih antara kebutuhan dan ketersediaan) sebanyak 7,6 juta unit. Pemerintah menjanjikan manfaat Tapera ini bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan belum memiliki rumah, dan non MBR, diantaranya sebagai dana jaminan hari tua, selain membiayai perumahan. Kepesertaan Program Tapera bersifat wajib setiap pekerja yang berpenghasilan diatas upah minimum dan telah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar. Dua fungsi menonjol dari program Tapera adalah sumber pembiayaan perumahan dan jaminan hari tua (berupa tabungan plus investasi). Pelaksanaan program Tapera ini didasarkan pada prinsip gotong-royong, dimana yang berpenghasilan tinggi ikut nabung tapi tidak berhak memperoleh bantuan pembiayaan rumah, akan tetapi menerima jaminan hari tua.
3. Penyediaan bantuan dana Subsidi Selisih Kredit, yang pengelolaan dana Fiskalnya dititipkan pada Ditjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementrian PUPR

Berbagai permasalahan timbul dalam operasional pelaksanaan seperti: ketersediaan dana murah, kemampuan MBR untuk membayar cicilan, kelaikan fisik rumah yang ditawarkan pengembang, ketersediaan lahan, tingginya harga tanah, lokasi tanah yang jauh dari tempat kerja, dan masih banyak lagi. Workshop ini bertujuan untuk merangkum permasalahan-permasalahan yang ada, untuk kemudian menyusun bersama-sama usulan perbaikan ke depan.

## BAB II TARGET DAN LUARAN

### A. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk melakukan asesmen terhadap permasalahan-permasalahan terkait pembiayaan perumahan rakyat khususnya bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), untuk kemudian berdasarkan hasil kajian bersama keseluruhan peserta Workshop diajukan usulan perbaikan ke depan.

### B. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Penulisan ini membatasi masalah dalam rangka melakukan asesmen terhadap permasalahan-permasalahan terkait pembiayaan perumahan rakyat khususnya bagi MBR dan Hasil Kajian berupa usulan perbaikan ke depan. Yang mana Hasil Kajian merupakan Hasil dari *Workshop Affordable Housing Product Development* yang diselenggarakan atas kerjasama antara Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan Kementerian PUPR dan The World Bank.

### C. Target dan Luaran yang dihasilkan

Penulisan ini dalam rangka penyusunan Hasil Kajian *Workshop Affordable Housing Product Development*, yang mana akan menghasilkan luaran-luaran output sebagai berikut:

- i. Permasalahan-permasalahan yang timbul
  - a. Fenomena Urbanisasi di Indonesia
  - b. Isu Strategis Perumahan dan Permukiman
  - c. Permasalahan Value Chain Perumahan
  - d. Arah dan Tantangan Kebijakan Fiskal Untuk Mendukung Pembiayaan Perumahan
- ii. Sharing Session
  - a. India's Program
  - b. Shared Ownership UK
  - c. Kasus DKI Jakarta
  - d. Malaysian's Program
- iii. Hasil Kajian dan Usulan

## **BAB III METODE PELAKSANAAN**

### **A. Presentasi**

Dalam penulisan Hasil Kajian Workshop Affordable Housing Product Development, maka pertama-tama dilakukan presentasi dari berbagai pihak baik Kementerian PUPR, Bappenas, Pemda DKI, World Bank, Perwakilan dari India, UK dan Malaysia untuk menyampaikan permasalahan-permasalahan yang dihadapi di Indonesia maupun negara-negara lain, kemudian melakukan sharing practice yang dilakukan di beberapa negara.

### **B. Tanya Jawab dan Diskusi**

Selama pelaksanaan presentasi, maka dilakukan sesi tanya jawab dan diskusi dengan peserta yang bersala dari berbagai kalangan untuk memahami permasalahan-permasalahan yang ada dan memahami sharing practice di beberapa negara.

### **C. Hasil Kajian**

Setelah melaksanakan Presentasi dan Tanya Jawab serta Diskusi, maka peserta dibagi beberapa kelompok, untuk membahas usulan terkait permasalahan-permasalahan yang dihadapi. Setelah masing-masing kelompok melakukan presentasi, maka dilakukan persetujuan kuorum terhadap usulan-usulan perbaikan ke depan.

### **D. Metode Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan untuk penulisan ini didapat dari :

- Data primer yang diperoleh dari Kementerian PUPR
- Data primer dari Kementerian Bappenas, Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Keuangan, OJK, dan lain-lain
- Data primer dari Workshop Affordable Housing Product Development
- Data sekunder, yang diperoleh dari objek penulisan, literatur, buku, koran, majalah, internet, dan hasil penelitian terkait untuk mendapatkan informasi tentang Pembiayaan Perumahan Rakyat.

## **E. Informasi yang Dibutuhkan**

Informasi yang dibutuhkan untuk penulisan ini adalah data-data primer dan data-data sekunder, yang berkaitan dengan penyusunan Hasil Kajian Workshop Affordable Housing Product Development

## **F. Sistematika Penulisan**

Penulisan ini akan disusun dalam kerangka sistematika sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Memberikan gambaran umum tentang penulisan, yang terdiri dari beberapa sub-bab yang menguraikan latar belakang masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup dan batasan masalah, kerangka analisis dan pokok-pokok pembahasan, metode pengumpulan data dan informasi, serta sistematika penulisan.

### **BAB II RINGKASAN PERMASALAHAN DAN SHARING SESSION**

Bab ini menguraikan tentang Ringkasan Permasalahan dan Sharing Session dari beberapa negara.

### **BAB III HASIL KAJIAN**

Bab ini menguraikan mengenai Hasil Kajian dari Workshop Affordable Housing Product Development yang merupakan usulan perbaikan ke depan terhadap permasalahan terkait Pembiayaan Perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

### **BAB V KESIMPULAN**

## **G. Waktu Penulisan**

Waktu penulisan sekitar 1-1,5 bulan, tempat dilakukan penulisan konsultasi di site Workshop di Jakarta dan di ruang kerja Kementerian PUPR, dengan menggunakan ruang kantor, alat tulis, komputer, overhead projector serta buku-buku dan laporan-laporan dari berbagai sumber.

## **BAB IV KELAYAKAN PERGURUAN TINGGI**

### **A. Kinerja LPPM – UEU**

Universitas Esa Unggul memiliki sebuah lembaga yang mewadahi Kegiatan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM). LPPM Universitas Esa Unggul di bentuk tahun 1994 dan dikukuhkan pada tanggal 01 Oktober 1998 berdasarkan Surat Keputusan Yayasan Kemala No. 041/KYK/SK/X/1998. LPPM memiliki peranan untuk mengkoordinasikan kegiatan penelitian, mengusahakan dan mengendalikan sumber daya penelitian dan mengkoordinasikan, memantau, menilai dan mendokumentasikan kegiatan pengabdian kepada masyarakat.

Seluruh kegiatan LPPM Universitas Esa Unggul didukung oleh para peneliti, dengan kualifikasi Doktor dan Master dari berbagai disiplin ilmu pada Program Studi Universitas Esa Unggul. LPPM UEU juga bekerjasama dengan Pusat Studi di lingkungan Universitas Esa Unggul, dan beberapa pusat kegiatan seperti:

1. Pusat Pengelola dan Penerbitan Publikasi Ilmiah.
2. Pusat Penelitian dan Pengembangan Wilayah Pemukiman dan Perkotaan.
3. Pusat Penelitian dan Pengembangan Sumber Daya Informasi.
4. Pusat Penelitian dan Pengembangan Bahasa dan Kebudayaan.
5. Pusat Penelitian dan Pengembangan Bisnis dan Kewirausahaan.
6. Pusat Penelitian dan Pengembangan Koperasi dan UKM.
7. Pusat Penelitian dan Pengembangan Psikologi Terapan.
8. Pusat Penelitian dan Pengembangan Studi Wanita.
9. Pusat Penelitian dan Pengembangan Sumber Daya Manusia.
10. Pusat Penelitian dan Pengembangan Desain Industri.
11. Pusat Pelayanan Kesehatan Masyarakat.
12. Pusat Pelayanan Bantuan Hukum dan HAM.

### **B. KEPAKARAN PENGUSUL**

Penjelasan tentang bidang kepakaran dan portofolio Dosen, meliputi antara lain:

1. Manajemen Strategik, memiliki gelar Doktoral dibidang ini, termasuk didalamnya: analisa lingkungan bisnis eksternal, peluang dan ancaman, analisa lingkungan bisnis internal,

kekuatan dan kelemahan, analisa 5's Porter Industry Analysis, Visi, Misi, Budaya, Nilai, Strategi Bisnis, Rencana Jangka Menengah dan Jangka Panjang, Kebijakan, Program, Anggaran, Prosedur, Struktur Organisasi, dan lain-lainnya.

2. Ahli Asuransi, memiliki gelar Ahli Asuransi Dunia (ACII) di bidang ini, meliputi Asuransi Jiwa, Asuransi Kerugian, Asuransi Sosial, Asuransi Kesehatan, dan Asuransi Tenaga Kerja, Reasuransi dan lain-lainnya
3. Merupakan Nara Sumber dan Tenaga Ahli Kementrian dan BUMN/Swasta.

## BAB V HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

### A. Permasalahan-permasalahan yang timbul

#### i. Fenomena Urbanisasi di Indonesia

Fenomena Urban Sprawl muncul akibat tingginya tingkat migrasi penduduk ke perkotaan. Tingginya tingkat urbanisasi masyarakat ke wilayah perkotaan mendorong adanya peningkatan kebutuhan rumah bagi masyarakat. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) tingkat urbanisasi pada tahun 2035 menyentuh angka 66,7%. Kemudian peningkatan konsentrasi penduduk di perkotaan tahun 2030 sebesar 60% dan tahun 2050 sebesar 70%.

#### ii. Isu Strategis Perumahan dan Permukiman

1. **Terbatasnya akses pembiayaan perumahan** dimana **ratio outstanding KPR** terhadap GDP masih sekitar **2,9 %**
2. 54,9,% rumah tangga menempati hunian yang memenuhi seluruh aspek kelayakan (2018). Artinya ada **45,1% tinggal di rumah tidak layak**
3. Masih **kurangnya** pemenuhan terhadap **standar keandalan bangunan** dan keserasian dengan lingkungan
4. **Perumahan dan permukiman semakin jauh dari pusat kota** tanpa dukungan jaringan infrastruktur dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang (*urban sprawl*)

#### iii. Permasalahan pada Value Chain Perumahan

##### 1. Supply Side:

- a. Penyediaan tanah (banyak pembangunan perumahan yang terhambat akibat belum tersedianya sistem penyediaan lahan untuk perumahan)
- b. Perizinan (ketidakteraturan dan ketidakpastian perizinan)
- c. Bahan Bangunan (sulitnya mendapatkan akses bahan bangunan yang terstandarisasi, sistem modular dan terjangkau)

- d. Pembangunan perumahan (Implementasi pemukiman berbasis Lingkungan Hunian Berimbang (LHB) belum optimum serta panjangnya proses pembuatan PPJB menghambat pembangunan perumahan).

2. Demand Side:

- i. Pembiayaan Primer (minimnya akses kredit mikro perumahan untuk membantu masyarakat mendapatkan pembiayaan jangka pendek serta ketimpangan harga KPR komersial dengan rata-rata pendapatan masyarakat sehingga masyarakat sulit menjangkau).
- ii. Penghunian (minimnya sertifikat layak fungsi hunian sesuai dengan standard yang berlaku)
- iii. Pembiayaan sekunder (belum optimalnya penerapan sistem penjaminan dalam rangka sekuritisasi perumahan).

iv. Arah dan Tantangan Kebijakan Fiskal Untuk Mendukung Pembiayaan Perumahan Yang Efisien dan Efektif.

1. **APBN yang sehat adalah fondasi** untuk mewujudkan kesejahteraan. Melalui APBN yang sehat akan mendorong 3 fungsi pokok dapat berfungsi optimal yang selanjutnya akan menopang pembangunan yang berkelanjutan untuk mewujudkan kesejahteraan yang berkeadilan.
2. **TANTANGAN PEMBANGUNAN.** Perlu langkah antisipatif & responsif untuk menjawab berbagai tantangan dalam meraih masa depan “gemilang”
  - a. **Output gap menyempit** → Perlu mendorong supply side untuk meningkatkan kapasitas produksi
  - b. **Demografi** → Tantangan Demografi (persiapan *aging population*) program perlindungan sosial yang solid
  - c. **Middle income trap** → Perlu disusun strategi untuk keluar dari jebakan tersebut
  - d. **Revolusi Industri** → Aktivitas ekonomi yang berbasis ICT (Industri 4,0)
  - e. **Daya saing** → Kompetisi global yang semakin ketat

- f. **Innovative Financing** → Daya dukung pembiayaan jangka panjang dan pendalaman pasar domestic Inovasi skema pembiayaan.
- g. **SDM** → Kualitas SDM perlu diperkuat (Pendidikan, Kesehatan, Vokasional, R&D, IT) sehingga daya saing
- h. **Transformasi** → Ketahanan energi, pangan dan air, Pariwisata, kemaritiman, infrastruktur konektivitas, *logistic cost* → Tranformasi Industrialisasi
- i. **Kelembagaan** → Reformasi birokrasi, Deregulasi, Simplifikasi, quality public service
- j. **SDA** → SDA semakin terbatas, Industrialisasi → ECOLOGI, EBT, KAPASITAS PRODUKSI
- k. **Daya tahan dan fleksibilitas** → Fleksibilitas pemerintahan baru dalam mengelola makro fiskal

### 3. TANTANGAN PROGRAM PERUMAHAN DI INDONESIA

- a. *Backlog* perumahan. Statistik pada 2019 menunjukkan *backlog* perumahan lebih dari 7,6 juta total rumah.
- b. Memenuhi Rumah yang layak huni dan harga terjangkau bagi MBR. Skema yang ada masih belum sepenuhnya efektif dalam mengatasi kebutuhan rumah bagi masyarakat kurang mampu

### 4. KEBIJAKAN FISKAL UNTUK PROGRAM PERUMAHAN

- a. Pemerintah menginisiasi pelaksanaan program 1 juta rumah untuk memenuhi *backlog* dan rumah bagi MBR.

Melalui 4 strategi:

1. *Availability*: mendorong ketersediaan rumah
2. *Accessibility*: Meningkatkan akses pembiayaan
3. *Affordability*: Harga yang terjangkau
4. *Sustainability*: Program dapat berjalan serta dampak fiskalnya dapat terkendali

- b. Dukungan fiscal untuk program 1 juta rumah
    - 1. Pendapatan → *Insentif fiskal* (fasilitas Perpajakan pembebasan PPN) melalui PMK No. 81/PMK.010/2019
    - 2. Belanja → Subsidi Selisih Bunga (SSB); Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).
    - 3. Pembiayaan → Dana Bergulir FLPP; PMN ke PT SMF; Pembentukan BP Tapera
  - c. Untuk mendukung pembiayaan perumahan yang layak huni dan harga terjangkau bagi MBR pada APBN 2020 dialokasikan sebesar Rp 18,67 T dengan rincian sebagai berikut: Dana bergulir FLPP Rp9 triliun; SBUM Rp600 miliar; Subsidi kredit selisih bunga (SSB) Rp3,87 triliun; PMN untuk SMF Rp2,5 Triliun
5. **RISET WORLD BANK: Skema pembiayaan perumahan yang ada saat ini belum sepenuhnya efektif dalam menyelesaikan backlog perumahan**
- a. Program FLPP memiliki beban fiskal yang tinggi, dimana beban pembiayaan yang ditanggung pemerintah adalah 90% dari total WALAPUN SAAT INI SUDAH MENURUN MENJADI 75% (kontribusi peran SMF)
  - b. SSB berpotensi mengganggu pasar *property* komersil karena mendorong suku bunga untuk turun dan dapat meningkatkan beban fiskal dimasa mendatang atas komitmen pembayaran selisih bunga yang volatile
  - c. SSB dan FLPP memiliki masih belum sepenuhnya tepat sasaran, karena basis penerima manfaat adalah personal, kedepan mungkin dapat diubah menjadi keluarga;
  - d. Dari sisi suplai, kualitas perumahan kurang memuaskan karena berbagai aspek, diantaranya lokasi yang jauh dari pusat kota (akses), instalasi air bersih, listrik, dan kualitas bangunan

6. **Pemanfaatan inovasi teknologi terbukti dapat mengefisienkan biaya konstruksi, yang pada gilirannya akan menguntungkan masyarakat melalui harga rumah yang relative terjangkau**

a. RISHA (Indonesia)

RISHA merupakan rumah dengan konsep *knock down*, proses pembangunannya tidak membutuhkan semen dan bata, melainkan dengan menggabungkan panel-panel beton dengan baut. Proses konstruksi memakan waktu yang tidak lama. Biaya Konstruksi: Rp 35 - 55 Juta.

b. Worldhaus (India)

Konsep rumah *prefabricated* yang dirancang untuk masyarakat menengah kebawah (*low income*) dengan biaya terjangkau dan kualitas yang terjaga. Proyek ini merupakan kerjasama antara pemerintah, NGO, dan sektor swasta. Biaya konstruksi berhasil ditekan s.d 40%. Biaya Konstruksi: ± USD 2000 (Rp30 Juta).

7. **PERLU MENDORONG SKEMA PEMBIAYAAN YANG EFEKTIF: SINERGI, INEGRASI SERTA PEMANFAATAN TEKNOLOGI**

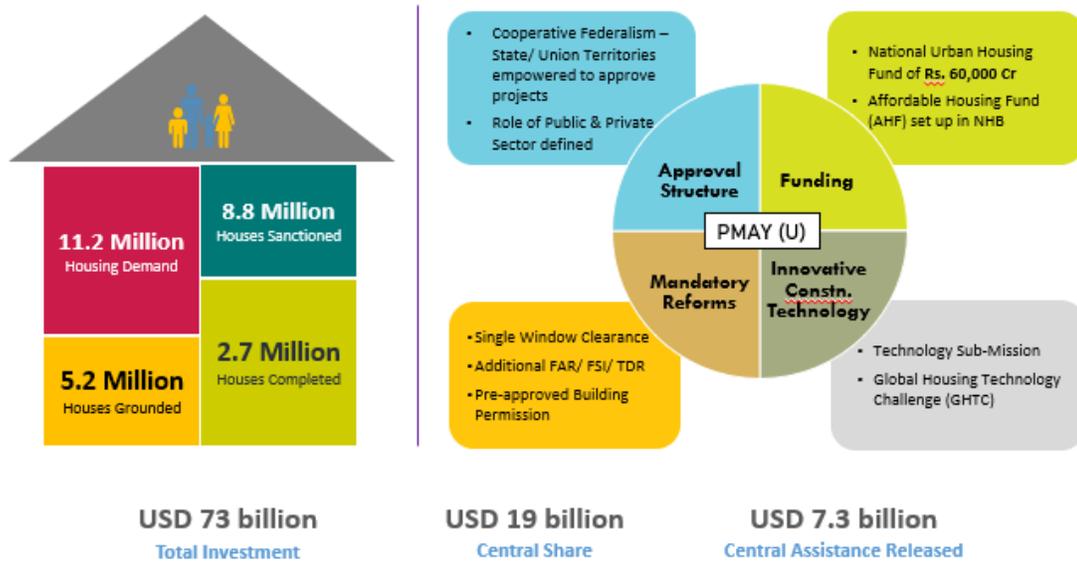
**B. Sharing Session**

i. India's Program

**PMAY (U) Coverage and Targeting**

- a. Addressing affordable housing in India through PMAY(U)
- b. Permanent house to all eligible urban households by the year 2022
- c. Meeting all India shortage of approx. **11.2 Million** houses
- d. Beneficiary family will comprise husband, wife and unmarried children and should not own a permanent house anywhere in India
- e. Person having permanent house of less than 21 sqm. may be included under enhancement of existing house
- f. Adult earning member irrespective of marital status are also eligible

## PMAY (U): Progress and Implementation

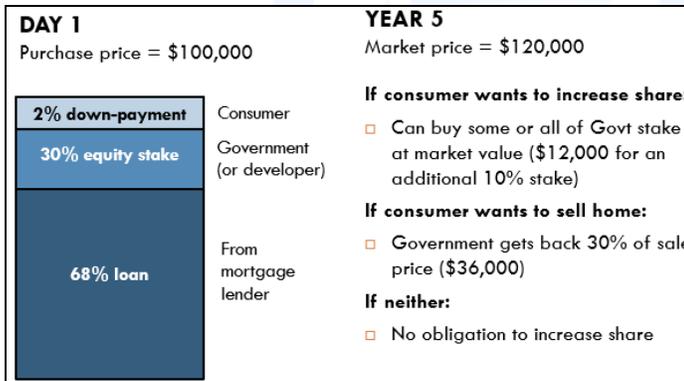


Gambar 5.1. PMAY (U): Progress and Implementation

### PMAY (U): Key Distinguishing Features

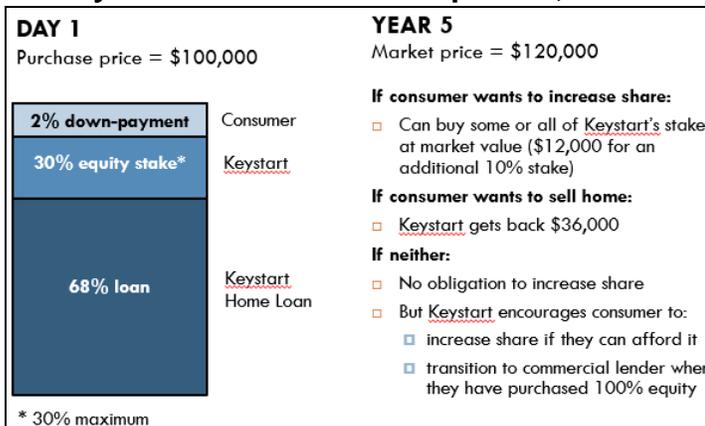
PMAY(U) Accountability Systems:

- Process approach Demand validation by Urban Local Bodies (ULB)
  - Aadhaar seeding (Biometric Unique ID) of beneficiaries
  - Third Party Quality Monitoring, Social Audit for field level verification
  - Direct Benefit Transfer (DBT) / Public Fin. Mgmt. System (PFMS) Electronic Funds Transfer
  - Digitization Beneficiary database with bank account
  - Web-enabled Demand capture Process
- ii. Shared Equity in Australia and UK
- Shared equity: How does it work? (govt-owned low-income mortgage provider)**



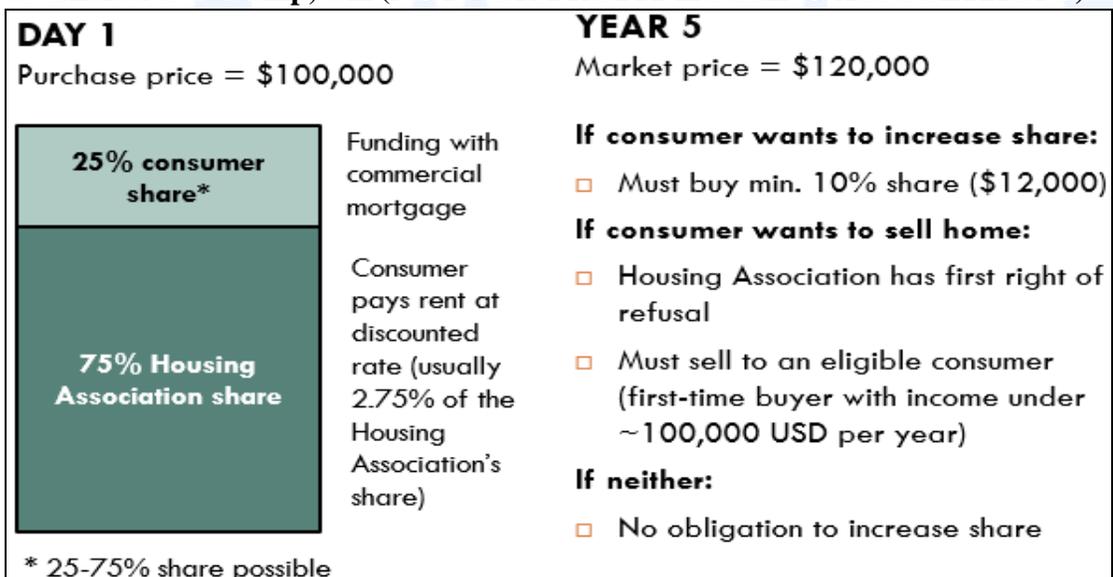
Gambar 5.2. Day 1 and Year 5 Shared Equity

**b. Keystart Shared Ownership Loan, western Australia**



Gambar 5.3. Keystart Shared Ownership Loan

**c. Shared Ownership, UK (NOT-FOR-PROFIT HOUSING ASSOCIATIONS)**



Gambar 5.4. Shared Ownership, UK

PROS

- a. **For consumer:** Reaches further down the pyramid
- b. **For Government:** Risk lies with private developers

CONS

- c. **For Government:** Grant funding required to make product viable
- d. **For consumer:**
  - May be difficult to increase share while also paying rent
  - May be difficult to sell home if secondary market for Shared Ownership properties in their area is small

d. Help to Buy Equity Loan, UK (GOVERNMENT)

DAY 1		YEAR 5
Purchase price = \$100,000		Market price = \$120,000
<b>5% down-payment</b>		<b>If consumer wants to pay off loan:</b>
<b>20% equity loan</b>	at 0% for 5 years, then 1.75% loan value*	<input type="checkbox"/> Must pay min. 10% property value (\$12,000)
<b>75% mortgage</b>	Commercial mortgage	<input type="checkbox"/> Or can pay off in full (\$24,000)
		<b>If consumer wants to sell home:</b>
		<input type="checkbox"/> Government gets back 20% of sale price (\$24,000)
		<b>If neither:</b>
		<input type="checkbox"/> Loan does not need to repaid until year 26, or home is sold (whichever is sooner)
* From year 6, fee increases by RPI + 1%		

Gambar 5.5. Help to Buy Equity Loan

PROS

- Stimulates supply (restricted to new-build homes)
  - g. Introduced after 2008 financial crisis to encourage construction
  - h. 14.5% estimated increase in new-build property supply

CONS

- Risk: Govt (taxpayers) face large losses if house prices fall

- Inefficiency?
  - i. 63% of users said they could have afforded to purchase a home without the scheme
  - j. Developer profits have increased since the scheme was introduced

iii. Permasalahan Perumahan di DKI Jakarta

- a. Rumah sebagai instrument investasi (Gain)
- b. Usaha penyewaan rumah/apartemen
- c. Nominal DP yang tinggi
- d. Suku bunga KPR Tinggi/Cicilan tidak terjangkau
  - Risiko pembiayaan
  - Missmatch sumber dana (KPR jangka Panjang vs Sumber dana bank dari tabungan, dll)
- e. Suku bunga Mengambang (Floating)
  - Ketidakpastian
  - Risiko NPL meningkat
- i. Lemahnya control penghunian dan pemanfaatan rumah bersubsidi
- ii. Kurangnya penindakan atas ketidaktepatan sasaran/pemanfaatan
- iii. Penyediaan rumah untuk MBR terbatas (Tidak feasible)
- iv. Keterbatasan dana untuk subsidi perumahan
  - Tidak ada penyesuaian harga sejak 2015
  - Biaya perijinan
  - Biaya pemasaran

iv. Perumahan di Malaysia

**Pros and Cons of Malaysia Model and Market**

Pro's	Con's
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wide range of interventions (supply, demand, rental...)</li> <li>- GoM nimble and innovative</li> <li>- Use of FAR effectively -&gt; RUMAWIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Many housing players cause for confusion</li> <li>- Too many overlapped programs</li> <li>- Housing schemes still catering more toward M40 than B40</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strong institutions (Cagamas, BNM, MoF, KPKT...)</li> <li>- Robust housing data</li> <li>- Research capacity (KRI, RHEDA)</li> <li>- Wide range of commercial banks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- More efficient design can support better targeting</li> <li>- PR1MA program success under analysis</li> </ul>
---	--

Tabel 5.1. Pros and Cons Malaysian Model and Market

### C. Hasil Kajian dan Usulan

#### Working Group (Product Innovation)

#### AHPD – A Cafeteria Approach



Tabel 5.2. A Cafeteria Approach

#### PROGRAM SUPPORT

1. Tax Holiday
2. Government Guarantee
3. Government Support
4. Big Data

### LVC/LC - Land Value Capture / Land Consolidation

Produk	Perolehan lahan	Delivery	Target	Asset Management
Social Housing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LC/LVC</li> <li>• Land Banking</li> <li>• Akumulasi Lahan MBR Per Wilayah</li> <li>• Tanah Aset</li> <li>• Vertical Land Consolidation</li> <li>• Kewajiban Developer</li> </ul>	PPP/APBN	Lowest Income	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumnas</li> <li>• BP/BLUD</li> </ul>
Rusunawa			Low-Middle	

Tabel 5.3. LVC/LC

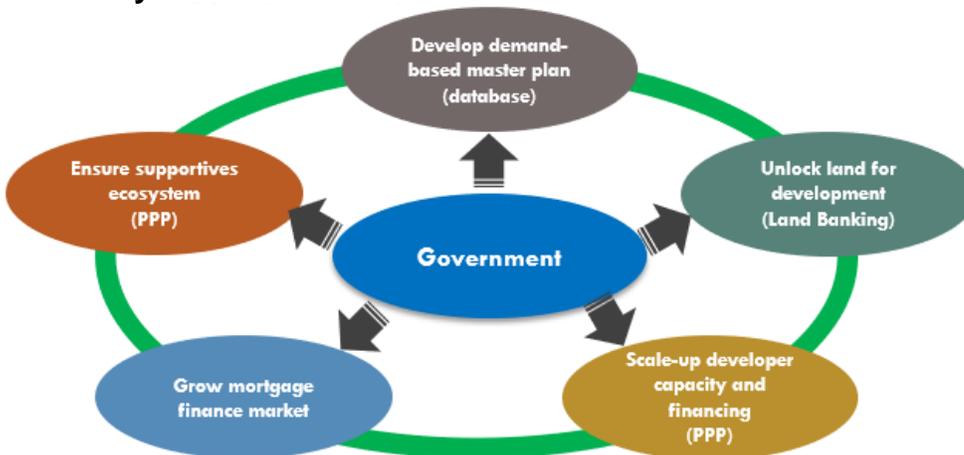
### v. PPP for Affordable Housing

Affordable Housing in Partnership (AHP)				
Produk	Perolehan lahan	Delivery	Target	Management Asset
Social Housing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LC/LVC</li> <li>• Land Banking</li> <li>• Akumulasi Lahan MBR Per Wilayah</li> <li>• Tanah Aset</li> </ul>	PPP	Lowest	Perumnas
Rusunawa			Low-Middle	BLUD/BP
Sewa Milik*				
Rusunami				

Beneficiary-Led Construction			
Produk	Perolehan Lahan	Delivery	Target
Rumah Swadaya	Pribadi	BSPS	Low-middle

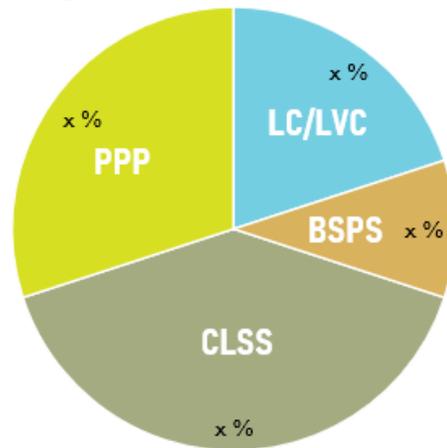
Tabel 5.4. PPP for Affordable Housing

### Proposed Implementation Framework to realize one million affordable homes by 2024



Gambar 5.6. Proposed Implementation

### Concept of Housing Distribution 2024



Action Plan is needed to realize Million Homes Program

Gambar 5.7 Concept of Housing Distribution

## BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan pada bab – bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berbagai permasalahan di bidang demand dan supply side perumahan khususnya bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) membutuhkan penanganan segera demi terlaksananya tujuan pembangunan di bidang perumahan.
2. Beberapa Permasalahan penting pada Value Chain Perumahan, antara lain:
  - a. Supply Side:
    - i. Penyediaan tanah (banyak pembangunan perumahan yang terhambat akibat belum tersedianya sistem penyediaan lahan untuk perumahan)
    - ii. Perizinan (ketidakseragaman dan ketidakpastian perizinan)
    - iii. Bahan Bangunan (sulitnya mendapatkan akses bahan bangunan yang terstandarisasi, sistem modular dan terjangkau)
    - iv. Pembangunan perumahan (Implementasi pemukiman berbasis Lingkungan Hunian Berimbang (LHB) belum optimum serta panjangnya proses pembuatan PPJB menghambat pembangunan perumahan).
  - b. Demand Side:
    - i. Pembiayaan Primer (minimnya akses kredit mikro perumahan untuk membantu masyarakat mendapatkan pembiayaan jangka pendek serta ketimpangan harga KPR komersial dengan rata-rata pendapatan masyarakat sehingga masyarakat sulit menjangkau).
    - ii. Penghunian (minimnya sertifikat layak fungsi hunian sesuai dengan standard yang berlaku)
    - iii. Pembiayaan sekunder (belum optimalnya penerapan sistem penjaminan dalam rangka sekuritisasi perumahan).
3. Agar Usulan Hasil Kajian segera diproses untuk direalisasikan

**Working Group (Product Innovation)**  
**AHPD – A Cafeteria Approach**



## DAFTAR PUSTAKA

Barney, J.B., & Arian, A.M. (2001). The resource-based view: Origins and implications. In M.A. Hitt, R.F. Freeman, & J.S. Harrison (Eds.). *Handbook of strategic management* (pp. 124-188). Oxford: Blackwell Publishers.

Barney, J.B. (1991). Firm resources and sustained competitive advantage. *Journal of Management*, 17, 99-120.

Barney, J.B. (2002). *Gaining and sustaining competitive advantage* (pp. 314-315). Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

Brockmand, B., & Morgan, F. (2003). The role of existing knowledge in new product innovativeness and performance. *Decision Science*, 32 (2), 385-419.

Burns, T., & Stalker, G.M. (1961). *The Management of Innovation*. Tavistock, London.

Burns, T., & Stalker, George M. (1961). *The management of innovation*. London: Tavistock Publications.

Chakrabarti, A.K.(1974). The role of champion in product innovation. *California Management Review*, 17, 58-62.

Kotler, Philip dan Kevin Lane Keller.(2006).*Marketing Management*.12<sup>th</sup>.ed. Upper Saddle River, New Jersey : Prentice Hall.

Porter, M.E. (1990). *The competitive advantage of nations*. New York: The Free Press.

Stata, R. (1989). Organizational Learning: the key to management innovation. *Sloan Management Review*, 30 (3), 63-74.

Tushman, M.L., & O'Reilly, C.A. (1997). *Winning through innovation*. Boston: Harvard University Press.

Van de Ven, A.H.(1993). Managing the process of organizational innovation. In G.P. Huber and W.H. Glick (Eds.). *Organizational change and redesign: Ideas and insights for improving performance* (pp. 269-294).New York: Oxford University Press.

Wheelen, Thomas L. , dan J. David Hunger. (2006). *Strategic Management and Business Policy*.10<sup>th</sup>.ed. Upper Saddle River, New Jersey : Prentice Hall.