



LAPORAN
KUNJUNGAN KERJA SPESIFIK KOMISI VI DPR-RI
KE PERUM PERUMNAS, TANGERANG SELATAN PROVINSI
BANTEN

PADA MASA PERSIDANGAN III TAHUN SIDANG 2022-2023
TANGGAL 26 – 28 JANUARI 2023

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
2023



LAPORAN
KUNJUNGAN KERJA SPESIFIK KOMISI VI DPR-RI
KE PERUM PERUMNAS, TANGERANG SELATAN PROVINSI BANTEN
PADA MASA PERSIDANGAN III TAHUN SIDANG 2022-2023
TANGGAL 26 – 28 JANUARI 2023

I. PENDAHULUAN

A. Dasar Kunjungan Kerja

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (MD3), yang telah dilakukan perubahan terakhir melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2019, dalam melaksanakan tugas di bidang legislasi, anggaran, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), DPR RI dapat mengadakan kunjungan kerja sesuai bidangnya.

Komisi VI DPR RI yang membidangi BUMN, Koperasi dan UKM, Perdagangan dan Investasi telah melakukan kunjungan kerja (Kunker) Spesifik Masa Persidangan III Tahun Sidang 2022 – 2023 pada tanggal 26 – 28 Januari 2023 ke Perum Perumnas di Serpong, Tangerang Selatan dalam rangka menjalankan fungsi pengawasan DPR terhadap implementasi strategi dan transformasi bisnis, kinerja keuangan Perum Perumnas dalam mewujudkan konsep pengembangan perumahan skala besar yang memberikan kontribusi signifikan pembentukan kawasan permukiman dan kota-kota baru yang tersebar di seluruh Indonesia.

Kunjungan Spesifik ini dinilai penting mengingat eksistensi dan

keberadaan Perum Perumnas di masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, strategis dan vital dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah layak huni dikaitkan dengan 8 tahun pemerintahan Presiden Jokowi. Untuk itu eksistensi Perum Perumnas sebagai BUMN yang mempunyai tugas penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, harus terus dipertahankan dan ditingkatkan sebagai upaya penyediaan rumah yang layak dan terjangkau untuk generasi muda dan rakyat pada umumnya.

Keberadaan Perum Perumnas juga diharapkan mampu memenuhi tantangan pemerintah dalam upaya memenuhi kebutuhan seluruh masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk. Sebagai catatan, Wakil Presiden Ma'ruf Amin menyatakan (17/11/2020), diperkirakan kebutuhan rumah di Indonesia, berdasarkan kepemilikannya mencapai 11,4 juta unit. Angka backlog atau kebutuhan perumahan tersebut dirasakan masih cukup tinggi jika dibandingkan dengan ketersediaan perumahannya.

Kunspek Komisi VI DPR RI ke Perum Perumnas juga bertujuan untuk melihat langsung upaya Perum Perumnas menyediakan rumah yang layak dan terjangkau yang terintegrasi dengan fasilitas transportasi seperti ketersediaan jalur kereta api. Peran Perum Perumnas seperti itu dinilai bisa sangat membantu orang-orang yang bekerja namun tempat tinggal di pinggiran Kota Besar seperti Kota Tangerang Selatan.

Untuk itu, Komisi VI DPR RI berpandangan bahwa kontribusi Perum Perumnas di Kota Tangerang Selatan Banten harus dirasakan manfaatnya bagi rakyat. Terutama karena kota ini merupakan salah satu kota satelit dari ibukota Jakarta dan merupakan daerah urban. Komisi VI DPR RI ingin melihat secara langsung keterlibatan Perum Perumnas dalam pembangunan integrated city mulai dari pusat bisnis hingga penyediaan rumah murah di Kawasan ini. Lebih jauh Kunjungan Spesifik ini juga ingin mengetahui apakah Perum Perumnas telah mempunyai konsep yang terintegrasi dengan pembangunan infrastruktur nasional contoh dengan ruas tol trans Jawa, jalur kereta api atau kawasan industri.

Selain itu, Komisi VI DPR melihat langsung bagaimana Perum Perumnas menjalankan konsep dalam mengoptimalkan aset Perum Perumnas sendiri atau sinergi pemanfaatan aset BUMN yang lain seperti dengan PT KAI, dalam upaya menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi sehingga mampu membantu program pemerintah dalam pemerataan kesejahteraan.

Untuk itu Komisi VI DPR RI yang membidangi Koperasi dan UKM, Perdagangan, BUMN, dan Investasi telah melaksanakan Kunjungan Kerja (Kunker) Spesifik ke Perum Perumnas TOD Samesta Mahata Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dalam rangka peninjauan implementasi strategi dan transformasi bisnis, kinerja keuangan Perum Perumnas.

Perlu disampaikan bahwa Kunker Spesifik ini dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (MD3), yang telah dilakukan perubahan terakhir melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2019, dalam melaksanakan tugas di bidang legislasi, anggaran, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), dimana DPR RI dapat mengadakan kunjungan kerja sesuai bidangnya.

B. Objek Kunjungan Kerja.

Terkait dengan tujuan serta ruang lingkup Kunjungan Kerja (Kunker) Spesifik Komisi VI DPR RI pada tanggal 26 – 28 Januari 2023 ini adalah Perum Perumnas TOD Samesta Mahata Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

C. Maksud dan Tujuan Kunjungan Kerja

Secara umum kunjungan kerja Spesifik Komisi VI DPR RI bertujuan untuk mendapatkan gambaran dan penjelasan dari Perum Perumnas dan anak perusahaan serta instansi dan pihak-pihak terkait dalam rangka melihat langsung implementasi strategi dan transformasi bisnis, kinerja keuangan Perum Perumnas terutama terkait realisasi pembangunan rumah Rumah

Tapak dan Rumah Susun serta RSH Perumnas yang terjangkau harganya.

Lebih jauh, Komisi VI DPR RI bermaksud melihat bagaimana kontribusi Perum Perumnas terhadap penyediaan fasilitas publik, penyerapan tenaga kerja, dan program kepemilikan rumah tanpa DP. Secara lebih khusus Kunker spesifik ini juga akan mendengar kondisi lapangan bagaimana kiat-kiat Perusahaan menghadapi situasi ekonomi yang diperkirakan akan menghadapi resesi, utamanya melalui optimalisasi asset-asset property perusahaan dalam upaya menunjang kinerja perusahaan.

D. Agenda Kunjungan Kerja

Sehubungan dengan hal tersebut, Komisi VI DPR RI yang membidangi Koperasi dan UKM, Perdagangan, BUMN, dan Investasi telah melakukan tatap muka dengan berbagai pihak dalam kunjungan ke Perum Perumnas, di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten pada tanggal 26 – 28 Januari 2023.

E. Anggota Tim Kunjungan Kerja

Anggota Tim dalam pelaksanaan kegiatan Kunker Spesifik Komisi VI DPR RI ke Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten sebagai berikut:

NO	NO. ANGG	N A M A	KETERANGAN
1.	A-189	ARIA BIMA	KETUA TIM/ WK KETUA KOMISI VI/ F.PDIP
2.	A-103	MOHAMAD HEKAL, M.B.A.	PIMP. / F- PGERINDRA
3.	A-196	ADISATRYA SURYO SULISTO	F.PDIP
4.	A-229	ST. ANANTA WAHANA, S.H., M.H.	F.PDIP
5.	A-94	MUHAMMAD HUSEIN FADLULLOH, B.Bus., M.M., MBA.	F.GERINDRA
6.	A-96	MULAN JAMEELA	F.GERINDRA
7.	A-384	M. SYAMSUL LUTHFI, S.E.	F.PNASDEM
8.	A-25	SITI MUKAROMAH, S.Ag., M.AP	F.PKB
9.	A-40	H. ALI AHMAD	F.PKB
10.	A-523	MUSLIM, S.HI., M.M.	F.PD
11.	A-447	AMIN AK, M.M.	F.PKS
12.	A-409	RAFLI	F.PKS
13.	A-485	Dr. H. JON ERIZAL, S.E., M.B.A.	F.PAN
14.	A-472	H. ACH. BAIDOWI, S.Sos., M.Si.	F.PPP

II. HASIL KUNJUNGAN KERJA SPESIFIK

Komisi VI DPR RI mengadakan Kunjungan Kerja Spesifik ke Perum Perumnas, dalam rangka melihat secara langsung pembangunan Rumah Susun (Rusun) Samesta Mahata Serpong berbasis *Transit Oriented Development* (TOD) di Stasiun Rawa Buntu, Kota Tangerang Selatan, Banten. Pembangunan rusun tersebut merupakan sinergi antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Perumahan, dengan Kementerian Perhubungan, PT. KAI dan, Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

Setelah melihat langsung lokasi pembangunan Rumah Susun (Rusun) Samesta Mahata Serpong berbasis *Transit Oriented Development* (TOD) di Stasiun Rawa Buntu, Kota Tangerang Selatan, Komisi VI DPR RI memberikan apresiasi pembangunan Rumah Susun berbasis TOD ini karena memang masyarakat sangat membutuhkan hunian yang dekat dengan sarana transportasi.

Selain itu, rusun berbasis TOD ini merupakan hunian alternatif selain rumah tapak yang dapat menjadi pilihan tempat tinggal masyarakat. Untuk itu, sinergi antara Kementerian/ Lembaga pemerintah dengan BUMN sangat dibutuhkan. Rencananya, rusun yang dibangun di kawasan Stasiun Rawa Buntu akan memiliki dua tower khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga tidak hanya untuk komersial.

Konsep hunian berbasis TOD merupakan upaya pengembangan perkotaan yang menuntut keterpaduan antar pola dan struktur ruang wilayah. Hal itu mulai dari perumahan, komersial, dan ruang rekreasi dengan sarana transportasi umum yang dapat dijangkau masyarakat dengan berjalan kaki.

Salah satu keuntungan tinggal bagi masyarakat di TOD adalah mereka bisa diantar jemput kereta api saat melakukan mobilisasi dari tempat tinggal ke tempat kerja, sehingga terjadi integrasi antara hunian dengan transportasi massa misalnya Commuter Line.

Selain Rusun Samesta Mahata Serpong, saat ini juga ada beberapa Rusun berkonsep TOD yang juga sedang dalam proses pembangunan, yaitu Rusun TOD di Stasiun Tanjung Barat, Stasiun Pondok Cina dan Stasiun MRT Lebak Bulus. Keuntungan lain yang dapat diperoleh masyarakat tinggal di rumah susun TOD adalah tersedianya hunian layak, transportasi murah-mudah, dan dapat

mengurangi polusi udara karena penggunaan kendaraan pribadi bisa berkurang.

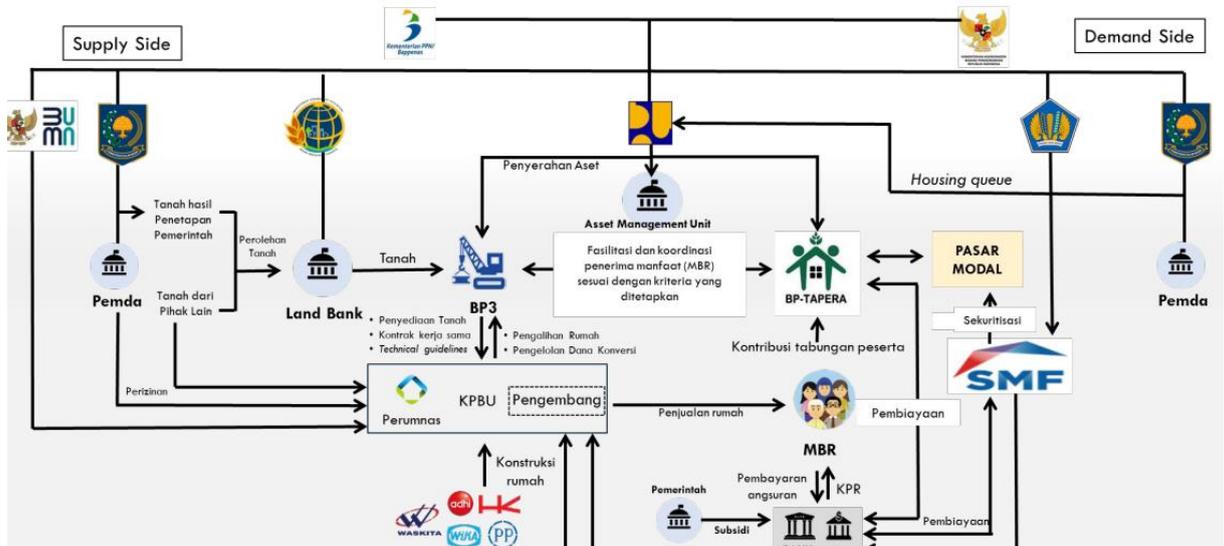
Rumah Susun berkonsep *Transit Oriented Development* (TOD) Rusun Samesta Mahata Serpong dibangun oleh Perum Perumnas di kawasan Stasiun Rawa Buntu Serpong, Tangerang Selatan. Rusun tersebut berada di atas lahan seluas 24.626 meter persegi dan dibangun sebanyak enam tower dengan total hunian sebanyak 3.632 unit. Pada tahap pertama dibangun sebanyak tiga tower terdiri dari 1.816 unit terbagi menjadi 330 hunian subsidi dan 1.486 hunian non subsidi.

Dari penjelasan Perum Perumnas pada saat kunjungan kerja spesifik ini dilakukan, beberapa masalah terkait kinerja perusahaan dapat terungkap seperti yang tersebut di bawah ini:

1. Saat ditanya oleh Anggota Komisi VI DPR RI Bagaimana Dalam menghadapi kondisi ekonomi yang dirasakan masih sulit, dukungan apa dari Komisi VI DPR RI yang dibutuhkan Perum Perumnas, agar program pemenuhan kebutuhan rumah layak dan terjangkau bagi rakyat terutama untuk generasi muda dapat terwujud dan bagaimana realisasi penyediaan 1 juta rumah ? (maka dipaparkan sebagai berikut:
 - a. Perum Perumnas sebagai BUMN yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah sebagaimana diatur dalam PP 83 tahun 2015 perlu dukungan kebijakan yang lebih fleksibel dalam rangka mewujudkan penyediaan perumahan bagi MBR;
 - i. Kebijakan Pajak Pertambahan Nilai yang Ditanggung Pemerintah, hal ini sangat penting sebagai bentuk keberpihakan pemerintah kepada tersedianya rumah yang terjangkau untuk rakyat terutama generasi muda;
 - ii. Pemanfaatan lahan-lahan idle milik Pemerintah untuk kemudahan penyediaan lahan di perkotaan dengan harga terjangkau dan feasible untuk pembangunan rusunami;
 - iii. Dukungan Pendanaan untuk penyediaan Rusun Pengganti pada proyek Revitalisasi.
 - iv. Kebijakan suku bunga KPR/KPA khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Saat ini, kebijakan suku bunga

pemerintah dinilai masih terasa menyulitkan bahkan cenderung mencekik, sehingga walaupun Perumnas memberikan harga terjangkau namun tetap tidak bisa dimiliki rakyat karena suku bunga KPR yang tinggi;

- v. Penetapan harga jual rusun subsidi terbaru yang disesuaikan dengan kenaikan harga konstruksi (penyesuaian harga jual yang tertera, pada Keputusan Menteri PUPR No: 552/KPTS/M/2016 yang telah lama tidak ada penyesuaian/kenaikan harga hingga saat ini, sedangkan harga konstruksi mengalami kenaikan karena inflasi). Pemerintah dinilai perlu membuat kebijakan penetapan harga khusus atau pemberian subsidi bagi bahan bahan konstruksi untuk perumahan rakyat;
 - vi. Kemudahan Interest During Construction (IDC) atau fasilitas kredit modal kerja pembangunan rusunami dengan rate terjangkau.
 - vii. Skema kemudahan fasilitas KPA Rusunami agar dapat dilakukan dengan skema KPA inden (disamakan dengan KPA Anami), sehingga
 - viii. pencairan atas retensi dapat dilakukan sesuai progress pekerjaan fisik.
 - ix. Dukungan insentif khusus untuk kemudahan dan percepatan proses perijinan proyek Rusunami.
2. Ketika ditanya sejauh mana transformasi digital diterapkan pada perusahaan, bagaimana dampaknya bagi operasional perusahaan, pengelolaan dan pendataan asset property dan tanah serta manajemen sumberdaya manusia dan pelayanan kepada konsumen Perum Perumnas, dipaparkan sebagai berikut:



Perum Perumnas merupakan satu dari banyaknya komponen dalam ekosistem perumahan nasional. Dalam mewujudkan target yang ditetapkan pemerintah melalui RPJMN Perum Perumnas telah melakukan transformasi yang didukung oleh digitalisasi perusahaan sebagai berikut:

1. 2021 – Efisiensi yakni:
 - a. Restrukturisasi Keuangan
 - b. Efisiensi Beban Usaha (Personalia)
 - c. melalui Program WFH dan MPP
 - d. dipercepat 2 tahun
 - e. Penerapan Enterprise Risk Management di Divisi, Unit Bisnis, Proyek
 - f. Implementasi *Performance Culture*
 - g. Implementasi ERP & *Performance Dashboard*
 - h. Percepatan Penjualan Persediaan
 - i. Eksisting melalui Program Kerjasama
 - j. Penerapan *e-Procurement, e-Budgeting*
2. 2022 – Harmonisasi yakni:
 - a. Menjalankan Fungsi dalam Ekosistem
 - b. Perumahan Nasional melalui Kemitraan Strategis
 - c. Penerapan *Integrated Customer*

- d. Database (*Market Intelligence Big Data*)
 - e. Penerapan *Business Intelligence*
 - f. Penerapan *Dashboard* Manajemen
 - g. Risiko
 - h. Penerapan *Learning Culture* Program
 - i. dan *Culture Integration* dengan Pilar SDM lainnya
3. 2023 – Akselerasi yang meliputi:
 - a. Penerapan Digitalisasi Hukum
 - b. Penerapan Digitalisasi Pertanahan
 - c. Penerapan Digital Marketing
 - d. Persiapan Pembangunan Proyek-Proyek
 - e. Baru untuk penjualan tahun 2026 – 2028
 - f. Percepatan Penyelesaian Permasalahan Hukum dan Perizinan
 4. 2024 – Akselerasi Lanjut yang meliputi:
 - a. Penerapan Integrated HR Data Automation
 - b. Sumber Pendanaan Lain melalui Penerbitan Obligasi
 - c. Pembangunan Proyek Baru
 5. 2025 – Sustainability (Pembangunan berkelanjutan) meliputi:
 - a. Peningkatan kapasitas dalam
 - b. pembangunan perumahan di atas 10.000 unit
 - c. Pembangunan Proyek Baru

Diharapkan dari transformasi tersebut visi Perum Perumnas di tahun 2025 “Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia” dapat terwujud.

III. REKOMENDASI

1. Rekomendasi dari Kunjungan Kerja Spesifik Komisi VI DPR RI ke Perum Perumnas, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten sebagai berikut:
 - a. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN untuk berkoordinasi dengan Kementerian Keuangan dan Lembaga terkait lainnya agar Kebijakan Pajak

Pertambahan Nilai terkait dengan perumahan rakyat, ditanggung Pemerintah

- b. Komisi VI DPR RI perlu meminta pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN dan Badan Pertanahan Nasional agar Perum Perumnas diberikan tugas pemanfaatan lahan-lahan idle milik Pemerintah untuk kemudahan penyediaan lahan di perkotaan dengan harga terjangkau dan feasible untuk pembangunan rusunami.
- c. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN dan Hmbara agar memberikan dukungan Pendanaan untuk penyediaan Rusun Pengganti pada proyek Revitalisasi.
- d. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN dan Kementerian Keuangan agar kebijakan suku bunga KPR/KPA khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- e. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN, Kementerian PUPR dan Kementerian Keuangan agar penetapan harga jual rusun subsidi terbaru yang disesuaikan dengan kenaikan harga konstruksi (penyesuaian harga jual yang tertera pada Keputusan Menteri PUPR No: 552/KPTS/M/2016 yang telah lama tidak ada penyesuaian/kenaikan harga hingga saat ini, sedangkan harga konstruksi mengalami kenaikan karena inflasi).\
- f. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah Dalam hal ini Kementerian BUMN untuk berkoordinasi dengan Kementerian Koordinator Perekonomian agar Kemudahan *Interest During Construction* (IDC) atau fasilitas kredit modal kerja pembangunan rusunami dengan rate terjangkau.
- g. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah dalam hal ini Kementerian BUMN agar menerapkan skema kemudahan faislitas KPA Rusunami agar dapat dilakukan dengan skema KPA inden (disamakan dengan KPA Anami), sehingga pencairan atas retensi dapat dilakukan sesuai progress pekerjaan fisik.
- h. Komisi VI DPR RI perlu mendorong pemerintah melalui Kementerian

BUMN agar berkoordinasi dengan Kemterian Koordinator
Perekonomian untuk memberikan dukungan insentif khusus untuk
kemudahan dan percepatan proses perijinan proyek Rusunami

**KETUA TIM KUNKER SPESIFIK KOMISI VI DPR RI
KOTA TANGERANG SELATAN, PROVINSI BANTEN**

TTD.

**ARIA BIMA
A-189**

LAMPIRAN FOTO KEGIATAN



Tim Kunjungan Kerja Spesifik Komisi VI DPR RI berfoto bersama sesuai diskusi pendalaman dengan Perum Perumnas di Kota Tangerang Selatan Banten



Pimpinan Tim Kunjungan Kerja Spesifik Komisi VI DPR RI, Aria Bima (F PDIP) memberikan sambutan saat membuka Pendalaman dengan Perum Perumnas



Anggota Tim Kunjungan Kerja Spesifik Komisi VI DPR RI saat mendengar penjelasan dari Perum Perumnas
