

Accountability Brief

Pengarah:

Inosentius Samsul
(Kepala Badan Keahlian DPR RI)

Penanggung Jawab:

Djustiawan Widjaya
(Kepala Pusat Kajian Akuntabilitas Keuangan Negara)

Tim Penulis:

Sukmalalana
Andri Oktaviani

Problematisasi Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan di Indonesia

1. Isu Strategis

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman telah dijamin dalam Pasal 28H UUD 1945 dan dicantumkan pada RPJMN 2020 – 2024. Di dalam RPJMN 2020 – 2024, pemerintah menargetkan beberapa proyek prioritas untuk mendukung penyediaan dan pembiayaan perumahan antara lain peningkatan fasilitas pembiayaan perumahan melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), penyelesaian Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan pembiayaan sekunder perumahan SMF.

Meski telah dijamin peraturan perundangan, nyatanya masih terdapat keterbatasan akses akan perumahan dan permukiman yang layak, aman, dan terjangkau yang bersumber dari dukungan pemerintah dan pemerintah daerah. Keterbatasan pemerintah tersebut dipengaruhi oleh ketersediaan anggaran dan bantuan yang jumlahnya belum proporsional jika didasarkan pada beragamnya pendapatan penerima bantuan. Berdasarkan data Susenas 2020, angka *backlog* kepemilikan rumah mencapai 12,75 juta, sedangkan kebutuhan rumah baru terus tumbuh per tahunnya sebanyak 800.000 unit. Selain kendala penyediaan, Indonesia masih menghadapi kendala sistem pembiayaan perumahan. Akses pembiayaan perumahan masih terbatas terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti terlihat dari rasio Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap PDB Indonesia yang baru di angka 3% pada tahun 2017. Indonesia jauh tertinggal dibanding Malaysia yang saat itu memiliki rasio sebesar 38,4%.

Hingga kini fasilitas pembiayaan perumahan belum secara luas dapat diakses oleh masyarakat baik yang membangun rumah dengan swadaya maupun mereka yang berpenghasilan tidak tetap serta tanggung. Kendala sekaligus tantangan pembiayaan perumahan lainnya yakni pasar pembiayaan primer dan sekunder di Indonesia belum mapan termasuk adanya *maturity mismatch* sumber pembiayaan. Bahkan pada skema pembiayaan formal yang melibatkan unsur-unsur seperti pemerintah, pengembang, dan lembaga pembiayaan belum mampu menjamin keamanan masyarakat untuk mengakses atau membeli hunian.

Menurut Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), terdapat 3.034 kasus aduan perumahan dari tahun 2017 hingga 2023. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menambahkan bahwa sebanyak 37% dari jumlah pengaduan perumahan adalah terkait aduan perumahan mangkrak. Pengaduan perumahan mangkrak mayoritas muncul dari konsumen hunian tapak maupun susun dengan harga kurang dari 1 Miliar Rupiah. Konsumen umumnya

2023

Komisi V

tergiur promosi masif, diskon besar, dan harga murah dari pengembang padahal hunian tersebut belum terbangun (*pre-project selling*). Pada kasus-kasus serupa, masyarakat menjadi kurang cermat memastikan status kepemilikan lahan, perizinan, dan rekam jejak pengembang.

2. Permasalahan

Beberapa permasalahan yang menyebabkan penyediaan dan pembiayaan perumahan terkendala adalah sebagai berikut:

Pertama, pengendalian dan pengawasan oleh pemerintah atas penyediaan dan pembiayaan perumahan belum efektif. Kasus perselisihan antara konsumen dan pengembang menjadi bukti kurang hadirnya pemerintah dalam pengendalian dan pengawasan penyediaan dan pembiayaan perumahan. Kasus tersebut umumnya terjadi karena tidak adanya skema penjaminan pembiayaan antara pengembang dan konsumen. Kasus pembangunan perumahan mangkrak atau melebihi dari batas waktu yang dijanjikan sebenarnya tidak hanya terjadi pada perumahan komersial yang dibangun oleh pengembang. Pada program penyediaan hunian yang dibangun Pemerintah dengan melibatkan pihak ketiga melalui tender pun masih ditemukan beberapa permasalahan. BPK RI dalam LHP atas LK KemenPUPR TA 2020 dan TA 2021 menemukan adanya permasalahan pada pembangunan beberapa rumah susun dan rumah khusus berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang menghasilkan denda bagi pihak ketiga serta ketidaksesuaian antara laporan kemajuan dan spesifikasi pekerjaan dalam dokumen penagihan dan pembayaran dengan yang terpasang sehingga menyebabkan kekurangan volume pekerjaan atau kelebihan pembayaran. Artinya masih terdapat celah dalam pengendalian dan pengawasan dari pemerintah pada program perumahan yang terbangun melalui peran pemerintah maupun dunia usaha dhi. pengembang.

Kedua, regulasi untuk perlindungan konsumen perumahan belum memadai. Menurut BPKN, pembelian rumah belum terbangun berisiko bagi konsumen. Konsumen adalah pihak yang paling dirugikan atau berada pada posisi tidak adil sejak di dalam kontrak. Meski telah diatur pada UU No. 8/1999 terkait perlindungan konsumen, namun pasal tentang ketidakadilan kontrak belum dapat terealisasi karena masalah kewenangan instansi. Saat ini belum ada lembaga/instansi yang bertugas dalam mengawasi perjanjian kontrak antara pengembang dan konsumen termasuk penjaminan atas pembiayaan yang diserahkan masyarakat atau pembeli pada hunian yang belum selesai dikerjakan serta ketidakadilan isi kontrak.

Tabel 1. Kegiatan Prioritas dalam RPJMN 2020 – 2024

Kegiatan Prioritas	Indikator	2020	2021	2022	2023	2024
Penyediaan Akses Perumahan dan Permukiman Layak, Aman dan Terjangkau	Jumlah hunian baru layak yang terbangun melalui peran pemerintah (unit)	48391	154310	164310	241415	261565
	Jumlah hunian yang terbangun melalui peran masyarakat dan dunia usaha (unit)	157762	194763	253986	291403	355387

Sumber: Perpres 18/2020

Jika dalam kontrak pembangunan perumahan antara pemerintah dengan pihak ketiga dapat berlaku *addendum* dan denda keterlambatan, seharusnya hal sejenis bisa diperoleh oleh masyarakat. Seharusnya pula masyarakat memiliki kepastian meski rumah yang dibeli masih belum terbangun misalnya dengan semacam *completion guarantee* yang tentunya memiliki kekuatan hukum. Hal ini mencegah terjadinya pembangunan mangkrak, terlambatnya serah terima kunci hingga batas tidak ditentukan, dan kerugian berlanjut dari konsumen yang ditawarkan untuk pindah pada unit yang telah terbangun dengan penambahan biaya, serta konsumen yang akhirnya menerima tuntutan balik dari pengembang yang semula dalam posisi tertuntut. Permasalahan ini perlu segera diselesaikan mengingat jumlah hunian yang dibangun dengan peran masyarakat dan dunia usaha ditargetkan jauh lebih besar dari yang dibangun dengan peran pemerintah sebagaimana RPJMN 2020 – 2024 (Tabel 1).

Ketiga, mekanisme penyediaan dan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah, tanggung, dan tidak tetap belum dipersiapkan secara khusus. PT.BTN Tbk (Persero) menyebut bahwa KPR bersubsidi melalui FLPP baru dinikmati 9%

masyarakat sektor informal. Umumnya FLPP dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan 4 s.d. 6 juta rupiah/bulan, sedangkan masyarakat berpenghasilan 3 s.d. 4 dan 6 s.d. 8 juta rupiah/bulan tidak menyerap optimal program ini. Masyarakat berpenghasilan tanggung (6 s.d. 8 juta rupiah/bulan) justru mencari rumah nonsubsidi padahal masih tergolong penerima subsidi. Selain itu, pemilik penghasilan tanggung tidak jarang diisi oleh para Generasi Milenial dan Gen Z yang lebih memilih menyewa dari pada membeli hunian. Hasil temuan BPK pada program BP2BT pun menunjukkan adanya ketidaktertarikan masyarakat mengikuti program BP2BT dikarenakan kompleksnya dokumen administrasi dan lamanya pengujian. Pada masyarakat dengan penghasilan tidak tetap atau yang bekerja di sektor informal tidak dapat dipungkiri akan selalu menemui permasalahan tidak terfasilitasinya dalam program KPR perbankan karena lembaga perbankan sangat selektif memilih calon debitur. Oleh karenanya diperlukan skema pembiayaan perumahan yang khusus menasar golongan-golongan ini.

Keempat, pengembang mengalami kendala saat proses pembangunan. Pemenuhan rantai pasok perumahan dari sisi *supply* di antaranya berupa tanah matang (lahan), perizinan, material bangunan dan tahap pembangunan perumahan masih sering dikeluhkan oleh para pengembang. Penyesuaian harga rumah seringkali dianggap tidak sejalan dengan kenaikan harga bahan bangunan yang selalu meningkat karena inflasi. Adanya *backlog* hunian hingga saat ini juga disebabkan oleh harga tanah yang terus meningkat signifikan terutama di perkotaan. Di dalam kasus mangkraknya pembangunan perumahan, beberapa menyebut kendala perizinan sebagai alasan. Padahal semestinya kesulitan perizinan sudah dapat diminimalisir dengan adanya UUCK, kecuali apabila ada ketidaksesuaian dengan tata ruang. Di sisi lain, pengembang masih menganggap penyediaan hunian untuk kalangan menengah bawah tidak menarik, bermargin kecil, dan merepotkan pengurusannya.

3. Rekomendasi

Meski kendala dan permasalahan penyediaan dan pembiayaan perumahan adalah tanggung jawab *multi-actor* dan *multi-sector*, Komisi V sebagai mitra kerja Kementerian PUPR yang merupakan aktor sentral dalam hal ini diharapkan dapat:

- Mendorong KemenPUPR meningkatkan realisasi program-program pembiayaan perumahan seperti program dana murah jangka panjang yang bersifat inklusif dan membentuk skema baru transaksi hunian yang lebih menjamin keamanan konsumen termasuk ketika pembelian dilakukan secara tunai serta mengembangkan skema pembiayaan perumahan yang secara khusus menasar masyarakat berpendapatan menengah, tanggung, dan tidak tetap;
- Mendorong KemenPUPR berkolaborasi dengan *stakeholders* terkait lainnya dalam pembuatan rumusan regulasi atau pedoman teknis untuk memberikan perlindungan dan keadilan bagi konsumen di sektor perumahan, baik rumah tapak maupun rumah susun, sebagai panduan bagi konsumen dan pengembang dalam penyediaan perumahan;
- Mendorong keselarasan KemenPUPR dan *stakeholders* lainnya terkait penyediaan dan pembiayaan perumahan termasuk dalam penyelesaian permasalahan keamanan sistem pembiayaan perumahan dan kendala-kendala lain dalam pembangunan perumahan dari sisi *demand* dan *supply* di antaranya melalui pemanfaatan *database centralized Big Data* yang integratif dan lintas instansi serta pemberian konsultasi/bantuan cepat bagi pengembang dan masyarakat; dan
- Meminta KemenPUPR berkolaborasi dan mendorong optimalisasi peran lembaga keuangan dan/atau perbankan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penyediaan pembiayaan primer dan sekunder untuk perumahan.

4. Referensi

- BPK RI. (2021). *LHP atas LK Kementerian PUPR TA 2020*. Jakarta.
- BPK RI. (2022). *LHP atas LK Kementerian PUPR TA 2021*. Jakarta.
- Kementerian PUPR. (2018). *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018 - 2025*. Jakarta.
- Kompas.com. (2022). *Program Sejuta Rumah Tak Cukup Atasi "Backlog"*.
- Kompas.com. (2023). *Bank Perlu Dilibatkan dalam Seluruh Transaksi Properti*.
- Kompas.com. (2023). *Rawan Masalah Hunian di Bawah Rp 1 Miliar*.
- Republik Indonesia. (2020). *Perpres No. 18 Tahun 2020 tentang RPJMN 2020 – 2024*.