



Pusat Penelitian Badan Keahlian  
Sekretariat Jenderal DPR RI

## PERCEPATAN KEPEMILIKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) SEKTOR INFORMAL DAN MILENIAL

**Rafika Sari**

Peneliti Madya  
[rafika.sari@dpr.go.id](mailto:rafika.sari@dpr.go.id)

### Isu dan Permasalahan

Kebutuhan perumahan masih menjadi masalah krusial di Indonesia dengan mencatat kekurangan (*backlog*) kepemilikan perumahan mencapai 12,7 juta unit, meningkat dari angka sebelumnya 11 juta unit. Sebagian besar *backlog* kepemilikan perumahan merupakan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah (MBR) yang didominasi pekerja pada sektor informal. Data Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) bulan Agustus 2021 mencatat penduduk yang berkerja pada sektor informal sebesar  $\pm 59\%$  atau 78,14 juta orang, dan 74% di antaranya belum memiliki rumah, sementara dari 26% pekerja informal yang sudah memiliki rumah, 87% di antaranya membutuhkan perbaikan rumah.

Pemerintah berupaya untuk menyediakan perumahan layak huni bagi MBR. Untuk mengurangi *backlog* kepemilikan perumahan, pemerintah menyalurkan bantuan pembiayaan perumahan kepada MBR berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan KPR Subsidi Selisih Bunga/Subsidi Selisih Marjin (SSB/SSM). Dalam periode tahun 2010 hingga 2021, penyaluran bantuan pembiayaan perumahan mencapai hampir 1,8 juta unit dengan nilai Rp88,68 Triliun, namun hanya sedikit yang dimanfaatkan oleh MBR sektor informal. Menurut Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR, Herry TZ, hanya 12,4% penerima bantuan pembiayaan perumahan yang berpendapatan tidak tetap.

Untuk mendukung sumber pembiayaan perumahan bagi MBR secara berkelanjutan, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) juga meluncurkan pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat melalui pasar modal berupa kontrak investasi kolektif (KIK) dalam tiga jenis KIK yang diawali pada akhir tahun 2021. Total dana pemupukan untuk ketiga jenis KIK oleh BP Tapera mencapai Rp3 Triliun. Mengingat alokasi APBN untuk perumahan sangat terbatas, pemerintah juga diharapkan dapat meningkatkan sumber pembiayaan dengan menggandeng swasta, perbankan/lembaga keuangan, asosiasi pengembang, dan bahkan pemerintah daerah untuk ambil bagian dalam penyediaan dan pembiayaan perumahan bagi MBR sektor informal.

Dalam penyaluran bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR, pemerintah menghadapi tantangan sebagai berikut:

1. program perumahan masih berfokus pada rumah yang dibangun formal atau dibangun oleh developer untuk dimiliki atau dijual, sementara kecenderungan masyarakat membangun rumah sendiri atau memperbaiki rumah sendiri; dan
2. populasi pekerja masih didominasi sektor informal.

Beberapa faktor yang menyebabkan perbankan/lembaga keuangan enggan menjangkau pekerja sektor informal adalah sebagai berikut:

1. potensi risiko tinggi karena pendapatan MBR tidak tetap, ketidakpastian jaminan pembayaran, rendahnya jaminan literasi finansial, dan tidak memiliki catatan keuangan;

2. belum terintegrasi sistem ketenagakerjaan; dan
3. perbedaan antara domisili dan tempat kerja.

Kondisi ini menyebabkan pembiayaan perumahan bagi MBR sektor informal jauh tertinggal karena skema dan regulasi pembiayaan perumahan saat ini dinilai belum mampu memberikan keberpihakan bagi MBR sektor informal untuk memiliki hunian. Sedangkan untuk menciptakan skema pembiayaan baru untuk MBR sektor informal dengan pengelompokan risiko dan pembiayaan mikro membutuhkan waktu yang tidak sedikit.

Kelompok lain yang juga merasakan adanya gap antara program penyediaan dan pembiayaan perumahan dengan minat dan kemampuan bayar adalah generasi milenial. Berdasarkan Sensus Penduduk 2020, penduduk Indonesia didominasi oleh Generasi Z dan milenial yang mencapai 54%, dan diperkirakan 31% diantaranya belum memiliki rumah. Berbeda dengan MBR sektor informal, perbankan justru melihat peluang untuk memenuhi kebutuhan generasi milenial dan keluarga muda Indonesia. Salah satu konsep yang diusulkan untuk memenuhi kebutuhan generasi milenial adalah *Transit Oriented Development* (TOD) berupaperumahan yang terjangkau harganya dan terintegrasi dengan moda transportasi. Konsep ini merupakan sinergi pemerintah yang perlu dikembangkan dengan menggandeng beberapa BUMN sebagai mitranya.

## Atensi DPR

Percepatan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menjadi perhatian DPR RI, khususnya terkait dalam pengawasan terhadap kinerja pemerintah mempersiapkan skema pembiayaan perumahan yang berpihak kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Komisi V dapat mendorong pemerintah untuk mempermudah skema kepemilikan rumah dengan tujuan mengurangi *backlog* kepemilikan perumahan dan memperluas akses pembiayaan perumahan yang bersumber dari non-APBN.

Komisi V DPR RI dapat berkoordinasi dengan Kementerian PUPR dan Perum Perumnas untuk segera membuat *grand design* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya sektor informal dan milenial, untuk menjamin kebutuhan akan hunian yang layak dapat terpenuhi.

## Sumber

*Bisnis Indonesia*, 1 dan 5 April 2022;  
 bisnis.indonesia.com, 30 Maret 2022;  
*Kompas*, 2 April 2022;  
*Media Indonesia*, 4 dan 5 April 2022;  
*Republika*, 4 April 2022.



**Koordinator** Sali Susiana  
**Polhukam** Puteri Hikmawati  
**Ekkuinbang** Sony Hendra P.  
**Kesra** Hartini Retnaningsih

<https://puslit.dpr.go.id>



[@puslitbkd\\_official](https://puslitbkd_official)



## EDITOR

**Polhukam**  
 Simela Victor M.  
 Prayudi  
 Novianto M. Hantoro

## LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.  
 Sita Hidriyah  
 Noverdi Puja S.

©PuslitBK2022

**Ekkuinbang**  
 Sri Nurhayati Q  
 Riyadi Santoso  
 Ari Muliarta Ginting  
 Eka Budiyantri  
 Nidya Waras Sayekti

Anih S. Suryani  
 Teddy Prasetiawan  
 T. Ade Surya  
 Masyithah Aulia A.  
 Yosephus Mainake

**Kesra**  
 Achmad Muchaddam F.  
 Yulia Indahri  
 Rahmi Yuningsih

Mohammad Teja  
 Nur Sholikhah P.S.  
 Fieka Nurul A.