



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | |

| | |
|--------------|--------|
| Media Online | |
| Media Cetak | Kompas |

Dari Rumah DP 0 Rupiah Jadi Hunian Terjangkau Milik

**Stefanus Ato/
Raynard Kristian
Bonanio Pardede/
Fransiskus Wisnu
Wardhana Dany**

Program rumah DP 0 rupiah berganti nama menjadi Hunian Terjangkau Milik. Hunian Terjangkau Milik merupakan salah satu upaya pemenuhan kebutuhan hunian di Jakarta. Program ini merupakan muara dari penyediaan rumah susun sewa.

Artinya, rumah susun sewa sebagai wadah atau inkubator untuk meningkatkan kemampuan ekonomi warga. Warga yang telah berdaya di rumah susun diharapkan agar nantinya memiliki kemampuan membeli rumah sendiri melalui program Hunian Terjangkau Milik.

Pelaksana Tugas Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta Retno Sulistiyaningrum mengatakan, program rumah DP 0 rupiah berganti nama menjadi Hunian Terjangkau Milik karena adanya perbedaan persepsi di masyarakat.

Selama ini kebanyakan masyarakat mengira 0 rupiah hanya untuk uang muka. Padahal, sesungguhnya ada dua skema pembayaran, yaitu uang muka ditanggung sebesar 20 persen dan pembelian rumah ditanggung penuh dengan cicilan sesuai tenor yang disepakati.

"Istilah DP 0 kami ganti karena ternyata dalam pelaksanaannya uang muka ditanggung dan banyak masyarakat ingin ditanggung 100 persen," kata Retno dalam wawancara khusus bersama *Kompas*, Jumat (14/7/2023), di Jakarta.

Penerima manfaat Hunian Terjangkau Milik harus warga/penduduk Jakarta berpenghasilan rendah, tidak tinggal di rumah sendiri karena mampu mencilik biaya rumah, tetapi tidak dapat mengumpulkan uang muka, tidak pernah menerima subsidi perumahan, dan memenuhi persyaratan, serta lolos tahap seleksi.

Persyaratan pendaftaran Hunian Terjangkau Milik meliputi warga dengan e-KTP dan kartu keluarga Jakarta, belum punya rumah, tidak sedang menerima bantuan subsidi perumahan, memiliki surat nikah jika sudah menikah, memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP), penghasilan rumah tangga per bulan maksimal Rp 14,8 juta, dan memenuhi syarat kredit sesuai aturan perbankan.

Selain pergantian nama, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta turut mengevaluasi pemilik Hunian Terjangkau Milik setelah viral salah satu unit di Pondok Kelapa, Jakarta Timur, disewakan sebagai tempat indokos. Menurut Retno, Hunian Terjangkau Milik dibangun oleh BUMN, BUMD, atau swasta. Pemerintah daerah berperan memfasilitasi penyaluran dana

untuk perolehan rumahnya.

"Untuk pemasaran hunian terbangun itu, ada yang masuk program subsidi pemerintah dan komersial tanpa subsidi. Kami tempel stiker sebagai tanda unit yang disubsidi oleh pemerintah untuk pembeda," ucap Retno.

Merujuk Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 14 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, unit yang disubsidi tidak boleh disewakan atau diperjualbelikan. Pengalihan bisa dilakukan terhitung setelah lima tahun dari serah terima kunci.

Penyesuaian program

Tantangan penyediaan hunian layak dan terjangkau bagi warga adalah harga tanah dan biaya konstruksi. Semakin tinggi harga keduanya, semakin dalam kocek dirogoh untuk mendapatkan rumah.

Wakil Ketua Bidang Riset Dewan Perwakilan Daerah Real-estate Indonesia Jakarta Chandra Rambey menjelaskan, upaya pemerintah menghadirkan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sulit diaksele-rasi. Harga tanah yang tinggi dan masih mengacu pada mekanisme pasar membuat naik-turunnya sulit diintervensi oleh pihak di luar pasar.

Akibat sulitnya pemerintah mengendalikan harga tanah, intervensi coba dilakukan melalui pendekatan fiskal, seperti pe-longgaran uang muka, bunga cicilan murah, dan diskon pajak melalui insentif pajak pertambahan nilai ditanggung pemerintah. "Akhirnya yang bisa dilakukan adalah otak-atik dari sisi pembiayaannya," ujar Chandra.

Menurut Presiden Direktur Provalindo Nusa itu, Hunian Terjangkau Milik sebagai langkah awal mewujudkan rumah terjangkau dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tetapi, program ini sulit diakselerasi perkembangannya lebih jauh.

Kesulitan itu seperti penetapan harga jual. Harga tanah dan biaya konstruksi yang terus bergerak membuat pematokan harga hunian per unit tahap awal bisa tak sesuai perhitungan biaya pembangunan di akhir. Dampaknya beberapa kontraktor urung bekerja sama.

Ketidaksesuaian itu juga menyulitkan penjualan seluruh unit dengan harga yang ditetapkan di awal. Mau tidak mau akan terjadi diversifikasi, pemerintah menjual beberapa unit dengan harga pasar tak serta-merta mendongkrak penjualan. Saingannya pengembang perumahan lain.

Tantangan berikutnya adalah

target masyarakat yang berhak menerima program. Pada awalnya program ini menasar warga berpenghasilan maksimal Rp 7 juta per bulan, tetapi diubah menjadi maksimal Rp 14 juta per bulan.

Chandra menilai masyarakat masih akan terbebani, khususnya dengan gaji di bawah upah minimum Jakarta atau berkisar Rp 1 juta-Rp 3 juta per bulan. Dengan asumsi cicilan terendah sebesar Rp 1,2 juta, 40-60 persen penghasilan warga akan habis hanya untuk membayar cicilan rumah. Bagi warga yang telah berkeluarga, hal ini tentu memberatkan.

"Apabila targetnya masyarakat prasejahtera, program ini kurang tepat, tetapi cukup baik dilanjutkan selama komitmen untuk mengalokasikan anggaran. Langkah-langkah seperti ini bagus, tapi langkah tegas juga perlu untuk memastikan harga tanah bisa terjangkau. Tanah harus dianggap sebagai kebutuhan dasar supaya semakin banyak rumah masyarakat berpenghasilan rendah yang bisa dibangun," ucap Chandra.

Saat yang sama, bagi warga dengan gaji Rp 10 juta-Rp 14 juta, program ini juga kurang tepat sasaran. Warga dengan tingkat upah itu mampu mengakses kredit pemilikan rumah komersial lebih baik secara fasilitas.

Peneliti di Center for Market Education, Alfi Syahrin, sependapat. Opsi pembiayaan yang banyak tersedia di masyarakat lebih banyak menasar warga dengan penghasilan tetap (*fixed income*). Bagi mereka dengan penghasilan harian atau tidak tetap, belum banyak pilihan metode pembiayaan dalam mewujudkan hunian impian.

Meski demikian, masih terbuka model pembiayaan yang bisa menjangkau masyarakat dengan penghasilan Rp 3 juta-Rp 7 juta per bulan. Model pembiayaan itu dikenal sebagai metode *staircasing ownership* (kepemilikan bertahap).

Skema ini menggunakan pola *share ownership* dengan kepemilikan rumah dibagi antara penjual rumah dan calon pembeli rumah. Aturan detail dan implementasinya masih dalam tahap perencanaan di Kementerian PUPR.

Dalam skema itu, calon pembeli akan membeli beberapa porsi kepemilikan dari penjual rumah sesuai dengan harga yang ditetapkan. Selanjutnya, calon pembeli membayar sewa per bulan dalam tenor waktu yang ditentukan. Jumlah biaya sewa yang ditetapkan lebih rendah dari biaya cicilan apabila menggunakan skema KPR pada umumnya. Biaya sewa dapat terus turun jika calon pembeli menambah porsi kepemilikannya dalam rumah tersebut.

Skema ini dinilai membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk tetap punya rumah sembari menabung uang untuk secara bertahap menam-

bah porsi kepemilikan dari rumah yang ditinggali. Makin besar porsi kepemilikan yang bisa beli, makin rendah biaya sewa yang harus dibayar. Program ini direncanakan dipakai dalam model pembiayaan di proyek Rumah Susun Cisaranten Bina Harapan, Bandung, Jawa Barat.

"Model pembiayaan yang ada masih terbatas karena aturan dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan memang ketat agar nanti tak sembarangan, hingga menyebabkan dampak sistemik. Opsi *staircasing* ini bisa menjadi tahap awal yang baik untuk pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena sesuai dengan kondisi ekonomi dan bisa lebih berkelanjutan," tutur Alfi.

Konsolidasi lahan

Penyediaan hunian yang layak bagi seluruh golongan memang sulit. Minimnya pekerjaan, dan hunian yang terjangkau, membuat warga menumpuk di tengah kota dan memicu tumbuhnya permukiman padat penduduk dan kumuh.

Ketua Umum Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia Andy Sismarmata menuturkan, konsep konsolidasi tanah vertikal dapat menjadi upaya untuk memecahkan masalah itu. Dengan pendekatan itu, rumah-rumah tapak milik puluhan atau ratusan keluarga disatukan dalam bentuk bangunan vertikal.

Dengan ini, warga juga tidak perlu digusur lalu direlokasi menuju tempat yang jauh. Relokasi masyarakat di perkampungan padat penduduk dinilai kurang tepat, mengingat sebagian dari mereka banyak yang kehilangan pekerjaan. Kondisi ekonomi yang malah menurun membuat mereka akan kembali ke tempat semula. Praktik seperti ini mulai banyak dilakukan di negara dengan tingkat urbanisasi tinggi, seperti India dan Nepal, yang disebut sebagai *land pooling*.

Dengan bentuk bangunan vertikal, pemanfaatan ruang pun semakin efektif karena lahan sisa bisa dimanfaatkan untuk fasilitas umum. Tidak hanya itu, jumlah lantai pun bisa disesuaikan dengan kebutuhan warga. Agar pengelolaannya tepat, warga wajib membentuk induk usaha baik perusahaan sederhana maupun koperasi.

"Bisa dibangun sekitar enam lantai unit rusun, empat bagi warga, lalu dua sisanya disewakan untuk umum. Keuntungannya bisa dibagi kepada warga melalui koperasi. Daripada memindahkan mereka ke tempat yang jauh tanpa ada kepastian pekerjaan," ucapnya.

Meski demikian, pemerintah perlu memastikan bahwa tanah yang akan dikonsolidasikan telah memiliki sertifikat yang jelas. Cara ini dinilai menjadi solusi untuk memberikan harapan bagi masyarakat miskin ekstrem agar dapat memiliki hunian yang layak.