

**ANALISIS DAN PERANCANGAN KEBIJAKAN
PERUMAHAN RAKYAT**

TESIS

**MEMED SOSIAWAN
0606011766**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
EKONOMI INFRASTRUKTUR DAN PROPERTI
DEPOK
JANUARI 2009**

**ANALISIS DAN PERANCANGAN KEBIJAKAN
PERUMAHAN RAKYAT**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Ekonomi**

**MEMED SOSIAWAN
0606011766**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
EKONOMI INFRASTRUKTUR DAN PROPERTI
DEPOK
JANUARI 2009**

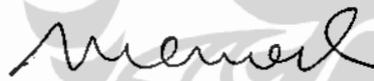
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Memed Sosiawan

NPM : 0606011766

Tanda Tangan :



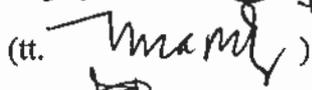
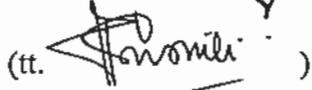
Tanggal : 5 Januari 2009

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Memed Sosiawan
NPM : 0606011766
Program Studi : Perencanaan dan Kebijakan Publik (MPKP)
Judul Tesis : Analisis dan Perancangan Kebijakan Perumahan
Rakyat

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ruslan Prijadi (tt. )
Penguji : Dr. Komara Djaja (tt. )
Penguji : Hera Susanti, SE, MSc (tt. )

Ditetapkan di : Depok, Jawa Barat

Tanggal : 24 Desember 2008

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi, Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Dr. Ruslan Prijadi, selaku dosen pembimbing tesis, yang telah dengan sabar memberikan pengarahannya dan bimbingan yang bermanfaat bagi penulis.
- (2) Dr. Nuzul Achar dan Ir. Budiono Subambang, MPM, keduanya selaku dosen pembimbing proposal tesis dan dosen kuliah kekhususan infrastruktur dan properti.
- (3) orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (4) sahabat dan teman-teman yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 24 Desember 2008

Penulis.

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Memed Sosiawan
NPM : 0606011766
Program Studi : Perencanaan dan Kebijakan Publik (MPKP)
Departemen :
Fakultas : Ekonomi
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya tesis saya yang berjudul :

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tesis saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 24 Desember 2008

Yang menyatakan


(Memed Sosiawan)

ABSTRAK

Nama : Memed Sosiawan

Program Studi : Perencanaan dan Kebijakan Publik (MPKP)

Judul : Analisis dan Perancangan Kebijakan Perumahan Rakyat.

Tesis ini membahas tentang perancangan bentuk intervensi pemerintah dalam kebijakan perumahan rakyat dan analisisnya. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Metodologi yang digunakan dalam melakukan perancangan kebijakan adalah *policy making process* oleh William N. Dunn. Sedangkan untuk analisisnya digunakan Analitikal Hirarki Proses (AHP). Hasil penelitian menyarankan bahwa untuk pasar perumahan rakyat di Indonesia, peran intervensi pemerintah masih sangat dominan, baik dari sisi kebijakan maupun dari sisi alokasi APBN, sehingga pasar perumahan rakyat yang ada belum siap untuk dilepaskan kepada mekanisme pasar bebas.

Kata kunci :

Kebijakan perumahan rakyat, perancangan kebijakan, bentuk intervensi pemerintah.

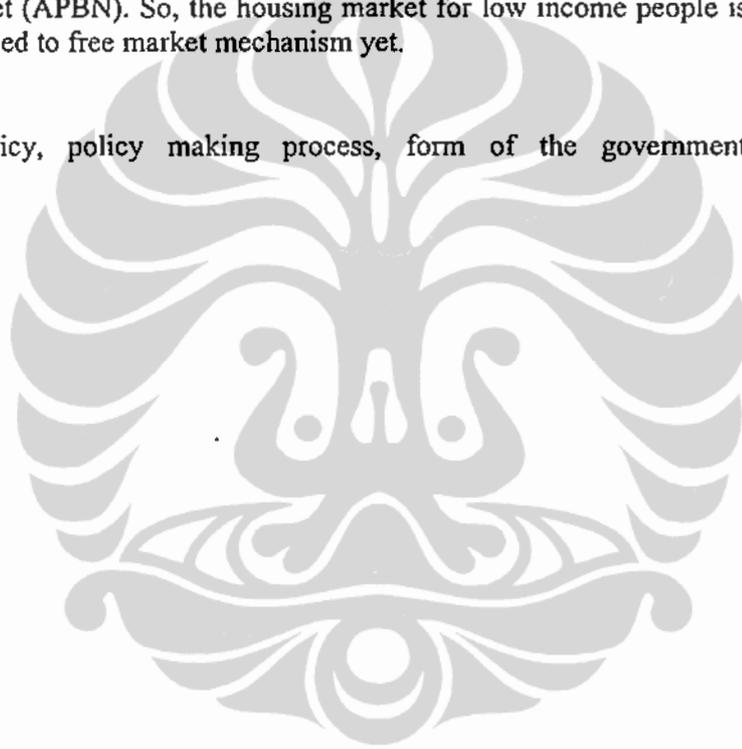
ABSTRACT

Name : Memed Sosiawan
Study Program: Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Title : Analisis and Policy Making of Public Housing

The focus of this study is analysis and policy making of the intervention from in the public housing. This reseach is qualitative research with descriptive design. Methodology that is used on the policy making is the policy making process by William N. Dunn, and the analytical hierarchy process (AHP) for analyzing. The result suggests that the Indonesian housing market for low income people, needs intervention from the government, including the policy side and also in spending of the national budget (APBN). So, the housing market for low income people is not ready to be released to free market mechanism yet.

key word:

public housing policy, policy making process, form of the government intervention.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR	x
DAFTAR REFERENSI	115
DAFTAR LAMPIRAN	118
1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.2.1 Regulasi Pasar Perumahan	4
1.2.2 Pembiayaan dan Subsidi	7
1.2.3 Pertanahan	10
1.2.4 Kelembagaan dan Institusi	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Batasan Penelitian	14
2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Konteks Penelitian	15
2.1.1 Pasar Perumahan	15
2.1.2 Pembiayaan dan subsidi	18
2.1.3 Pertanahan	23
2.1.4 Institusi	26
2.2 Konsep Kebijakan	29
2.3 Pola Kebijakan di Negara lain	32
3. METODOLOGI	
3.1 Metodologi Perancangan Kebijakan	
3.1.1 Pengertian Kebijakan (<i>Policy</i>)	35
3.1.2 Tahapan Proses Perancangan Kebijakan (<i>Policy- Making Process</i>)	36
3.1.3 Perancangan Kebijakan Publik dan Analisa	39
3.1.3.1 Informasi Kebijakan yang relevan (<i>Policy- Relevant Information</i>)	40
3.1.3.2 Prosedur Analisa Kebijakan (<i>Policy-Analytic Procedures</i>)	41
3.1.3.3 Analisa Kebijakan dalam Proses Perancangan Kebijakan (<i>Policy Analysis in the Policy-Making Process</i>)	43
3.1.4 Outline penulisan perancangan kebijakan (<i>Outline the policy issue paper</i>)	44
3.2 Metodologi Evaluasi Kebijakan Terdahulu	44
3.3 Metodologi AHP dalam Perancangan Kebijakan	46

4. PERANCANGAN KEBIJAKAN DAN ANALISA	
4.1 Gambaran Umum dari Implementasi Kebijakan Perumahan Rakyat (<i>Tahapan Policy Implementation</i>)	50
4.1.1 Gambaran dan Kondisi Permasalahan Kebijakan Terdahulu	51
4.1.1.1 Peraturan Perundang2-an Terkait Kebijakan Perumahan	54
4.4.1.2 Peraturan Perundang2-an Terkait Pembiayaan dan Subsidi	56
4.4.1.3 Peraturan Perundang2-an Terkait Pertanahan dan Pengelolaan Lahan	62
4.4.1.4 Peraturan Perundang2-an Terkait Institusi/Kelembagaan dan Kerjasama	67
4.1.2 Manfaat (<i>outcomes</i>) dari Kebijakan Utama Terdahulu dalam Penyelesaian Permasalahan	70
4.2 Lingkup dan Tingkat Permasalahan Kebijakan (<i>Tahapan Policy Assesment</i>)	82
4.2.1 Evaluasi Kinerja dari Penerapan Kebijakan Terdahulu	82
4.2.2 Situasi Permasalahan yang Signifikan	87
4.2.3 Urgensi Analisa	90
4.3 Pernyataan Permasalahan Kebijakan (<i>Tahapan Agenda Setting</i>)	90
4.3.1 Definisi Permasalahan	90
4.3.2 Potensi Solusi dengan menggunakan Model Perencanaan	91
4.4 Alternatif Kebijakan (<i>Tahapan Policy Formulation</i>)	94
4.4.1 Gambaran dari Alternatif Kebijakan	94
4.4.2 Perbandingan dari Konsekwensi Kebijakan di masa depan	95
4.4.3 Pengaruh eksternal	98
4.4.4 Kendala dan Kemungkinan Politik	99
4.5 Analisis dan Rekomendasi (<i>Tahapan Policy Adoption</i>)	
4.5.1 Pengantar	99
4.5.1.1 Isu Utama yang Dihadapi	99
4.5.1.2 Review Kebijakan yang ada saat ini	100
4.5.1.3 Beberapa Kesenjangan (<i>gap</i>) antara isu utama yang dihadapi Dengan Kebijakan yang ada saat ini	101
4.5.1.4 Pendekatan baru yang diajukan untuk masa depan	103
4.5.2 Tujuan Kebijakan Perumahan	103
4.5.3 Analisis Pokok-pokok Rekomendasi Kebijakan	104
4.5.4 Rekomendasi Kebijakan	112
5. KESIMPULAN	115

DAFTAR TABEL DAN GAMBAR

Tabel 1.1 GDP dan Kredit Perbankan	1
Tabel 1.2 Pertumbuhan GDP dan Kredit Perbankan	2
Gambar 1.3 Demand Rumah	5
Gambar 1.4 Supply Rumah	6
Gambar 1.5 Pasar Perumahan	6
Gambar 1.6 Simulasi Harga Rumah	7
Gambar 1.7 Kerangka Berfikir	13
Gambar 2.1 Jumlah rumah yang dapat dipelihara	15
Gambar 2.2 Pajak Bangunan	16
Gambar 2.3 Perumahan rakyat meningkatkan konsumsi rumah	17
Gambar 2.4 Perumahan rakyat menurunkan konsumsi rumah	17
Gambar 2.5 Efek subsidi dalam MBM pada pasar MBM dan MBR	18
Gambar 2.6 Subsidi meningkatkan konsumsi rumah	19
Gambar 2.7 Perumahan rakyat Vs pembayaran cash	19
Gambar 2.8 Nilai moneter dalam perumahan rakyat	20
Gambar 2.9 SR dan LR efek dari Perumahan rakyat	20
Gambar 2.10 efek sertifikat sewa dalam konsumsi rumah	21
Gambar 2.11 Efek voucher rumah dalam konsumsi rumah	22
Gambar 2.12 SR dan LR efek dari voucher rumah	22
Gambar 2.13 SR dan LR efek dari kontrol sewa	23
Gambar 2.14 Bid rent function	23
Gambar 2.15 Efek pasar dari Ijin mendirikan bangunan	24
Gambar 2.16 Harga Tanah	25
Gambar 2.17 Tanah terbuka	26
Gambar 2.18 Frame work HF	26
Gambar 2.19 Poland HFS'1992	27
Gambar 2.20 Poland HFS'1996	28
Gambar 2.21 Poland HFS'2000	28
Gambar 2.22 Housing Policy	29
Gambar 2.23 Form of Intervention	31
Matrix 2.24 Pola Intervensi di Asia, Eropa dan Amerika Latin	33
Tabel 3.1 Batas Legislative dan Executive	36
Tabel 3.2 Tahapan Perancangan Kebijakan	37
Gambar 3.3 Phases of policy making, policy-analytic procedures and policy-relevant information	38
Gambar 3.4 Policy-Relevant Information	41
Gambar 3.5 Policy-Analytic Procedures	42
Gambar 3.6 Problem-Centered Analysis	42
Gambar 3.7 Appropriateness of policy-analytic procedures to Different phases of policy making	44
Tabel 3.8 Criteria for Evaluation	45
Gambar 3.9 Hirarki Sempurna Model Perencanaan Kebijakan Perumahan	48
Tabel 4.1 Policy Actions and Policy Outcomes in Housing Policy	50
Tabel 4.2 Peraturan Perundang-undangan Terkait	51
Tabel 4.3 Kelompok Sasaran	58

Tabel 4.4 Skim KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi	58
Tabel 4.5 Kelompok Sasaran	59
Tabel 4.6 Skim KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi	59
Tabel 4.7 Nilai Subsidi per Rumah Tangga	59
Tabel 4.8 Nilai Subsidi Uang Muka	60
Tabel 4.9 Kelompok Sasaran Rusunami	60
Tabel 4.10 Skim Subsidi KPR Sarusun Bersubsidi	60
Tabel 4.11 Sasaran (objectives) Perumahan rakyat dalam RPJM	76
Tabel 4.12 Kebijakan Perumahan di Indonesia	77
Gambar 4.13 Bentuk pola intervensi oleh pemerintah di Indonesia.	78
Tabel 4.14 Kebijakan Bantuan Pembiayaan dan Subsidi dalam Pasar Perumahan	80
Tabel 4.15 Kinerja pencapaian target RPJM, sampai tahun 2007	83
Gambar 4.16 Jawaban Responden Masyarakat u/ 6 Kriteria Evaluasi Pada Pasar Perumahan dan Pembiayaan	84
Gambar 4.17 Jawaban Responden Rumah Tangga u/ Kebijakan Pasar Perumahan	84
Gambar 4.18 Jawaban Responden Rumah Tangga u/ Kebijakan Pembiayaan	85
Gambar 4.19 Jawaban Responden Developer/Perbankan u/ 6 Kriteria Evaluasi pada Kebijakan Pertanahan dan Institusi	86
Gambar 4.20 Jawaban Responden u/ Kebijakan Pertanahan dan Lahan	86
Gambar 4.21 Jawaban Responden u/ Kebijakan Institusi dan Kelembagaan	87
Tabel 4.22 Jawaban u/ Criteria for Evaluation	88
Gambar 4.23 Pasar Perumahan	89
Gambar 4.24 Pembiayaan	89
Gambar 4.25 Pertanahan	89
Gambar 4.26 Institusi	89
Bagan 4.27 Hirarki Model Perencanaan Kebijakan Perumahan	92
Gambar 4.28 Jawaban Responden A	96
Gambar 4.29 Jawaban Responden B	96
Gambar 4.30 Jawaban Responden C	97
Gambar 4.31 Jawaban Responden D	97
Gambar 4.32 Jawaban Responden E	98
Gambar 4.33 Jawaban Responden F	98
Gambar 4.34 Prioritas Skenario (Level II)	104
Tabel 4.35 Hasil Konsensus Enam Jawaban Responden Ahli	106
Gambar 4.36 Prioritas Kebijakan	109

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Outline Perancangan Kebijakan	118
Lampiran 2. Kuesioner A untuk Evaluasi Kebijakan	124
Lampiran 3. Kuesioner B untuk Evaluasi Kebijakan	126
Lampiran 4. Hirarki konsensus jawaban responden ahli ABCDEF (IC=0.11)	128
Lampiran 5. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli A (IC=0.17)	129
Lampiran 6. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli B (IC=0.16)	130
Lampiran 7. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli C (IC=0.04)	131
Lampiran 8. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli D (IC=0.12)	132
Lampiran 9. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli E (IC=0.14)	133
Lampiran 10. Hirarki berdasarkan jawaban responden ahli F (IC=0.14)	134
Lampiran 11. Kuesioner AHP	135



BAB 1 PENDAHULUAN

Tujuan dari penelitian akan dapat dicapai dengan baik apabila terdapat gambaran yang lengkap tentang latar belakang dan permasalahan dari persoalan yang sedang diteliti. Permasalahan dan persoalan yang ada memerlukan intervensi pemerintah, agar semua lapisan masyarakat mendapatkan kesetaraan dalam akses. Gambaran tersebut kemudian diperkaya dengan pola-pola yang sama terjadi di negara lain dengan tetap berpedoman kepada karakteristik kondisi di Indonesia dan kebijakan yang sudah dijalankan selama ini.

1.1 Latar Belakang

Kebijakan pembangunan dan pembiayaan sektor perumahan merupakan salah satu daya tarik utama bagi industri konstruksi. Sektor perumahan juga padat pekerja dan oleh karenanya dorongan terhadap sektor perumahan akan menciptakan lapangan pekerjaan.

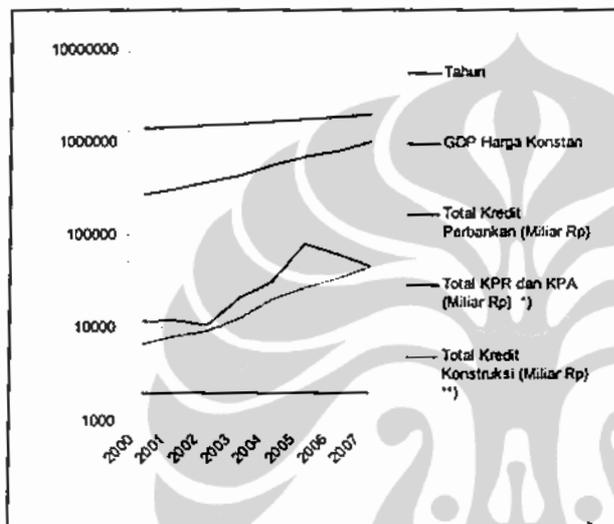
Tabel 1.1. GDP dan Kredit Perbankan

GDP DAN KREDIT PERBANKAN Posisi Akhir Tahun								
No.	Komponen	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	GDP (Miliar Rp)							
	Harga Berlaku	1,389,770	1,549,322	1,821,833	2,013,575	2,295,826	2,774,281	3,339,480
	Harga Konstan	1,399,770	1,440,406	1,505,216	1,577,171	1,658,517	1,750,615	1,847,293
2	Total Kredit Perbankan (Miliar Rp)	269,000	307,594	365,410	437,942	563,548	689,571	787,136
	terhadap GDP	0.194	0.214	0.243	0.276	0.334	0.394	0.428
3	Total KPR dan KPA (Miliar Rp) ^{*)}	11,664	12,113	10,794	21,042	30,542	77,936	60,932
	Jumlah debitur (rekening) terhadap GDP	1,128,666	1,020,782	410,968	1,148,597	1,141,881	1,261,702	1,412,151
4	KPR dan KPA <u>3 d. 70 m²</u> (Miliar Rp) ^{*)}	9,359	8,747	5,740	13,094	15,023	38,490	33,198
	Jumlah debitur (rekening)	1,096,989	982,117	348,634	1,085,205	1,013,044	1,090,506	1,229,637
5	KPR dan KPA <u>di atas 70 m²</u> (Miliar Rp) ^{*)}	2,296	3,365	5,054	7,948	15,518	39,476	27,735
	Jumlah debitur (rekening)	31,677	38,875	64,154	63,392	128,837	171,196	182,514
6	Total Kredit Konstruksi (Miliar Rp) ^{**)}	6,702	8,001	9,355	12,478	19,865	26,589	32,888
	terhadap GDP	0.005	0.006	0.006	0.008	0.012	0.015	0.018
	Konstruksi Rumah Tinggal	5,295	6,401	7,485	9,356	15,797	21,159	26,966
	Bukan Rumah Tinggal	1,407	1,600	1,870	3,122	4,068	5,430	7,653

Keterangan
^{*)} Kredit KPR dan KPA merupakan bagian dari kredit menurut jenis penggunaan (kredit konsumsi)
^{**)} Kredit Konstruksi merupakan bagian dari kredit menurut sektor ekonomi

Sumber : BI Statistik, 2007. GDP dari Tahun 2000 s/d 2007, dalam Miliar Rupiah.

Kinerja sektor perumahan sendiri dapat diketahui dari indikator sektor finansial yang menunjukkan bahwa dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2007, total kredit perumahan terhadap GDP cenderung fluktuatif, semula sebesar 0,8% (2000), menjadi 4,5% (2005), kemudian turun menjadi 3,3% (2006), berlanjut menjadi 2,3% (2007), sebagaimana terlihat dalam Tabel 1.1. Naik turunnya kinerja sektor perumahan yang demikian tidak terlepas dari kondisi ekonomi dan politik yang terjadi di Indonesia dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2007.¹



Gambar 1.2. Pertumbuhan GDP dan Kredit Perbankan

Sumber : BI Statistik, 2007. Diolah

Dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2007, pertumbuhan GDP dan pertumbuhan Total Kredit Perbankan serta pertumbuhan Total Kredit Konstruksi yang stabil, tidak diikuti dengan pertumbuhan Total KPR dan KPA yang stabil. Total KPR dan KPA dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2002 terlihat tidak terjadi pertumbuhan bahkan terdapat sedikit penurunan, dari tahun 2002 sampai dengan 2005 terjadi pertumbuhan yang mengikuti pertumbuhan GDP dan Kredit Perbankan, tetapi kemudian sampai tahun 2007 terjadi penurunan yang lebih tajam. Lihat Gambar 1.2. Tergambar dengan jelas bahwa dalam pasar perumahan di Indonesia terdapat sifat yang tidak stabil, diantaranya karena disebabkan oleh sifat dari pasar perumahan itu sendiri, yaitu bahwa pasar perumahan bukanlah sebuah pasar yang dapat bekerja secara efisien, kondisi tersebut tentunya

¹ BI Statistik. Financial Sector and Mortgage Finance Indicator. Diolah

memerlukan bantuan dan uluran tangan pemerintah dalam bentuk intervensi kebijakan pemerintah dalam pasar perumahan di Indonesia, baik dari sisi pasokan (*supply side*) maupun dari sisi permintaan (*demand side*), agar pasar perumahan dapat tumbuh dengan stabil sehingga setiap keluarga dapat tinggal di sebuah rumah yang harganya terjangkau dan layak huni untuk terpenuhinya salah satu kebutuhan dasar manusia.

Kebijakan pemerintah terhadap perumahan dan permukiman serta pengelolaan rumah susun telah dilakukan sejak adanya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Namun penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman memerlukan penyempurnaan dan pembaharuan seiring dengan perubahan paradigma yang menyertai gerakan reformasi, terutama setelah dikeluarkannya Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang merupakan jawaban terhadap tuntutan semangat otonomi daerah.

1.2 Perumusan Masalah

Sampai saat ini kebijakan dan regulasi menyangkut pembangunan dan pembiayaan perumahan di Indonesia, belum dapat secara menyeluruh menyelesaikan berbagai masalah yang timbul karena karakteristik pasar perumahan yang ada, sehingga terdapat hambatan akses yang belum dapat dihilangkan baik dari sisi pasokan maupun sisi permintaan terutama berhubungan dengan beberapa pilar utama dalam kebijakan pembangunan dan pembiayaan perumahan.

Menurut Arthur O' Sullivan (2000), beberapa pilar utama yang perlu mendapatkan perhatian dalam pembenahan pasar perumahan di adalah : regulasi pasar perumahan; pembiayaan perumahan; dan masalah pertanahan. Urban Solution BV Rotterdam (2004), menjelaskan bahwa beberapa pilar utama dalam sektor perumahan adalah : masalah subsidi; masalah pembiayaan; masalah regulasi; dan institusi penyedia perumahan. Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond (2003), menyatakan bahwa pilar utama dalam sektor perumahan adalah : regulasi pasar perumahan; pembiayaan perumahan; dan masalah pertanahan.

Namun dalam penelitiannya di Indonesia sebelumnya, Marja C. Hoek-Smit (2002) menyebutkan tentang masalah institusi.

Dengan demikian pilar utama dalam membenahan sektor perumahan di Indonesia dalam bentuk intervensi yang sebaiknya dilakukan oleh pemerintah terhadap pasar perumahan, yang akan dijadikan pembahasan dalam penelitian ini adalah :

- a. regulasi pasar perumahan;
- b. pembiayaan perumahan;
- c. pertanahan;
- d. dan institusi sektor perumahan.

1.2.1 Regulasi Pasar Perumahan.

Sebuah pasar yang sehat, efisien dan kompetitif mempunyai beberapa ciri, diantaranya adalah : banyaknya jumlah penjual dan pembeli; informasi tentang harga yang tersedia dapat diperoleh dengan bebas; relatif mudah dan murah untuk masuk dan keluar dari pasar; produksinya homogen; produknya dapat berpindah tempat dengan mudah. Pasar perumahan, sebagaimana pasar properti lainnya bukanlah sebuah pasar yang efisien atau pasar yang kompetitif, tetapi merupakan pasar yang tidak efisien (*inefficient market*) karena sifat-sifat yang dimilikinya bertentangan dengan kondisi pasar yang efisien. Sifat pasar properti adalah : sedikit pembeli dan penjual; ada kesenjangan informasi; mempunyai biaya transaksi yang mahal; produknya heterogen; tidak dapat bergerak bebas; reaksi yang lambat dari sisi penawaran (Kenneth M. Lusht, *Real Estate Valuation*, Page 17). Pasar perumahan di Indonesia juga merupakan sebuah pasar yang tidak efisien dan tidak kompetitif.

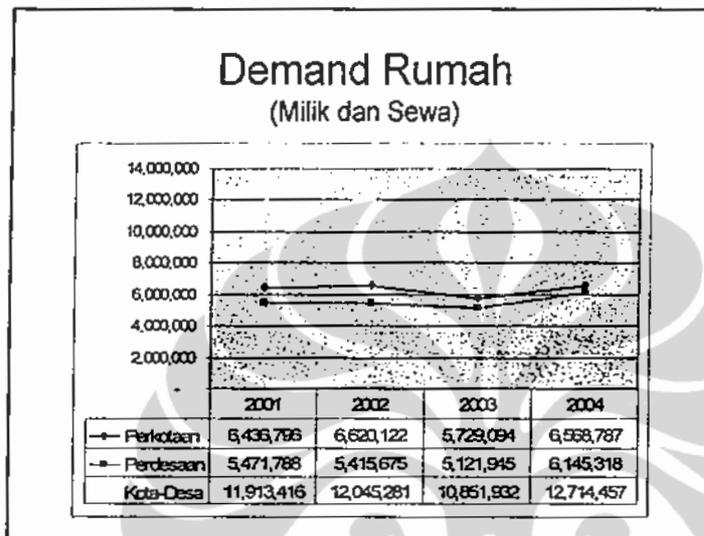
Dari sisi kebutuhan (*demand side*) sebagaimana merupakan salah satu dari karakteristik pasar perumahan di Indonesia, menunjukkan bahwa :

- o Sekitar 25.65 juta keluarga tinggal di perkotaan (43%) dan 34.00 juta keluarga tinggal di perdesaan (57%);²
- o Pertumbuhan keluarga di perkotaan tumbuh lebih dari 4.37%, diperkirakan angka pertumbuhan keluarga urban diperkotaan sebesar

² Statistik Perumahan 2006, Susenas 2000-2005. BPS. Hal 4-9. Diolah.

3.5% pada tahun-tahun yang akan datang, maka diperlukan penyediaan rumah sebanyak 898.000 unit untuk keluarga urban per tahun;

Kebutuhan rumah sewa atau milik yang sampai tahun 2004 tercatat lebih dari 12 juta penduduk perkotaan dan perdesaaan, sebagaimana tergambar dalam Gambar 1.3.

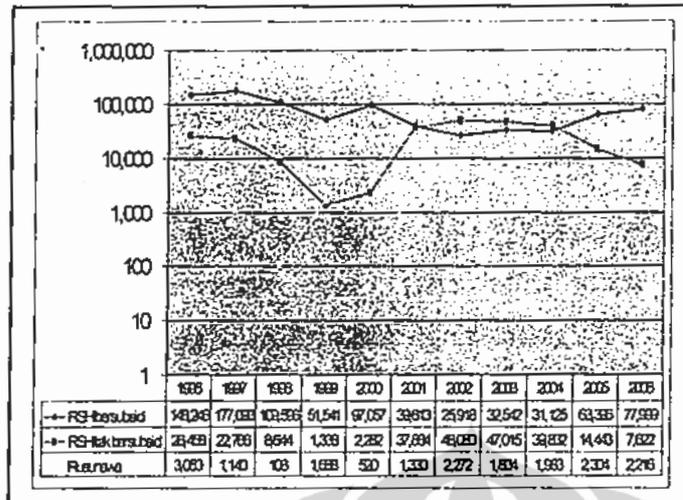


Gambar 1.3. Demand Rumah

Sumber : Statistik Perumahan 2006. BPS. Diolah

Dari sisi penawaran (*supply side*), besarnya produksi rumah sehat sederhana (RSH) baik yang bersubsidi maupun yang tidak bersubsidi dan rumah susun sederhana dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2006 belumlah sebesar seperti yang diharapkan, dengan pertumbuhan ekonomi yang berkisar 5-6 persen, produksi perumahan rakyat masih naik turun bergelombang :

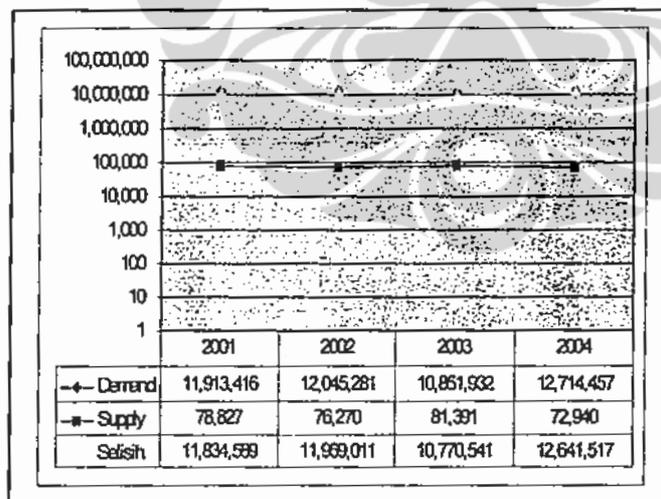
- o Produksi perumahan secara rata-rata selama sepuluh tahun terakhir mencapai 102.630 unit rumah per tahun;
- o Puncak produksi sebesar 200.999 unit rumah dicapai pada tahun 1997, kemudian menurun terus sampai titik terendah sejumlah 76.270 unit pada tahun 2002 kemudian meningkat lagi sampai tahun 2006 sejumlah 80.837 unit, masih belum setengah dari puncak produksi yang pernah terjadi, sebagaimana tergambar dalam Gambar 1.4.



Gambar 1.4. Supply Rumah

Sumber : Kemenerpa. 2007

Terdapat kekurangan pasokan perumahan sebesar 12.641.517 unit rumah di perkotaan dan perdesaan dalam tahun 2004 (23.16% dari total keluarga di Indonesia), lihat Gambar 1.5, ditambah dengan pertumbuhan kebutuhan rumah baru di perkotaan sebesar 898.000 unit rumah untuk keluarga urban per tahun. Sedangkan produksi perumahan dalam sepuluh tahun terakhir hanyalah sebesar 102.630 unit rumah per tahun.



Gambar 1.5, Pasar Perumahan

Intervensi kebijakan pemerintah yang dibutuhkan sehingga mampu mendorong sisi produksi (*supply side*) seperti pemotongan pajak, kemudahan perijinan, penyediaan tanah yang murah (*low cost land*), kredit konstruksi dengan bunga bank yang rendah serta jangka waktu pinjaman yang panjang dapat mengurangi kurangnya pasokan yang terjadi dalam pasar perumahan.

Menurut Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond (2003), ada beberapa pertanyaan yang harus dipertimbangkan dalam masalah regulasi pasar perumahan. Apakah kebuntuan pasokan (*supply*) perumahan baru disebabkan oleh kegagalan dari lingkungan regulasi, yang keluar dari langkah-langkah agar rumah tangga dapat menjangkau atau memenuhi kebutuhan minimal dari perspektif kesehatan masyarakat? Atau terdapat standar garis kesehatan, lingkungan atau nilai-nilai sosial, tetapi pendapatan yang dibutuhkan untuk mencapai level tersebut secara umum tidak dapat dicapai?³

SIMULATION Affordable House Price for Household Income/Expenditures Percentiles Using Different Loan Term										
Monthly Income	700,000	900,000	1,200,000	1,500,000	1,700,000	2,000,000	2,500,000	3,000,000	3,500,000	4,000,000
Borrowing Capacity	10%	15%	20%	20%	25%	25%	30%	30%	35%	35%
Monthly Payment Capacity	70,000	135,000	240,000	300,000	425,000	500,000	750,000	900,000	1,225,000	1,400,000
Affordability - Term	2	5	7	20	20	20	20	20	20	20
Affordability - Interest Rate	30%	30%	25%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Affordable Loan	1,143,195	3,945,623	9,104,081	17,530,487	24,834,857	29,217,478	43,826,218	52,591,461	71,582,822	81,808,940
Saving effort /Down Payment	10%	10%	20%	30%	30%	30%	30%	30%	35%	35%
	114,320	394,562	1,820,816	5,259,146	7,450,457	8,765,244	13,147,865	15,777,435	25,053,980	28,633,129
Afford w/ Loan Alone	1,143,195	3,945,623	9,104,081	17,530,487	24,834,857	29,217,478	43,826,218	52,591,461	71,582,822	81,808,940
Afford w/ Saving	1,257,515	4,340,185	10,924,897	22,789,633	32,285,314	37,982,722	56,974,083	68,368,899	96,636,810	110,442,068

Gambar 1.6. Simulasi Harga Rumah

1.2.2 Pembiayaan dan Subsidi.

Dari sejumlah 12 juta penduduk perkotaan dan perdesaan yang membutuhkan rumah tinggal baik rumah sewa atau rumah milik, tidak semuanya mampu menjangkau harga rumah sederhana sehat (RSH) layak huni yang berkisar antara 25 juta rupiah sampai 55 juta rupiah tergantung luas tanah dan luas bangunannya, dalam simulasi harga rumah RSH seperti tergambar dalam Gambar 1.6, maka :

³ The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance by Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond March 2003, Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance March 10 -13, 2003. Page 4

- Untuk rumah RSH dengan harga 25 juta sampai 55 juta rupiah dapat dijangkau oleh rumah tangga dengan penghasilan Rp. 1.7 juta sampai Rp. 2.5 juta per bulan, yang hanya merupakan 16,5% penduduk dari distribusi pendapatan/pengeluaran penduduk keluarga urban.⁴
- Penduduk tidak miskin yang mempunyai pendapatan rumah tangga antara Rp. 400 ribu sampai Rp. 1.7 juta per bulan, yang merupakan 41.02% penduduk dari distribusi pendapatan/pengeluaran penduduk keluarga urban, demikian pula penduduk miskin yang berjumlah 17.75 juta dengan pendapatan dibawah Rp. 200 ribu perbulan tentunya belum dapat menjangkau harga RSH yang tersedia dalam pasar perumahan, kecuali melakukan pembangunan dan perbaikan rumah diatas tanah milik sendiri, atau tinggal di rumah sewa, atau tinggal di rumah sosial.

Belum adanya instrumen investasi jangka panjang menyebabkan perbankan sulit menambah panjang tenor kredit. Lembaga pembiayaan sekunder untuk pasar primer perumahan dan pasar sekunder perumahan juga belum berjalan, hal tersebut mengakibatkan tenor pembiayaan bank menjadi berjangka pendek sehingga cicilan pembayaran kredit setiap bulan menjadi besar. Resiko agunan *collateral* juga merupakan alasan lain untuk keterbatasan pinjaman.

Sumber pembiayaan untuk kredit pemilikan rumah (KPR) pada umumnya berasal dari dana jangka pendek (deposito dan tabungan) sementara sifat kredit pemilikan rumah pada umumnya mempunyai tenor jangka panjang. Belum beroperasinya lembaga fasilitas pembiayaan sekunder juga merupakan salah satu penyebab berkembangnya pola penjualan rumah sistem *pre-sale* dimana konsumen tidak membeli rumah tetapi membeli gambar peta dan maket yang akan dibangun bila konsumen telah melunasi uang muka. Kondisi tersebut secara tidak langsung merugikan konsumen dan menyebabkan pasar tidak sehat karena agunan (*collateral*) hanya berdasarkan kepada suatu surat sampai rumah yang diinginkan terbangun, sehingga sulit disita (*disclosure*) bila terjadi wan prestasi (*default*).

Terdapat hambatan akses dalam pembiayaan perumahan, yaitu belum adanya skema pembiayaan perumahan atau perumahan sosial untuk penduduk

⁴ Pengeluaran untuk konsumsi penduduk Indonesia per provinsi 2007. BPS. Hal 25

tidak miskin yang mempunyai pendapatan rumah tangga antara Rp. 400 ribu sampai Rp. 1.7 juta per bulan, demikian pula penduduk miskin yang berjumlah 17.75 juta dengan pendapatan dibawah Rp. 200 ribu perbulan yang belum dapat menjangkau harga RSH dalam pasar perumahan.

Di sisi yang lain, bagi keluarga yang belum dapat menjangkau harga RSH dalam pasar perumahan belum tersedia rumah sewa yang mendapatkan bantuan pembiayaan dan pengelolaan pemerintah. Kebijakan pembangunan rumah sewa dan skema pembiayaannya serta penentuan kelompok sasaran dengan tepat merupakan tantangan bagi perhatian pemerintah terhadap masyarakat yang belum mampu membeli RSH.

Menurut Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond (2003), ada beberapa pertanyaan yang harus dipertimbangkan dalam masalah pembiayaan dan subsidi perumahan. Apakah masalahnya karena sulitnya akses kepada pembiayaan perumahan dan bukan hanya karena rendahnya penghasilan? Apakah problem di pembiayaan perumahan dikarenakan monopoli di sistem pemerintahan atau swasta, atau tidak berjalannya sistem yang lain, atau karena kondisi makro ekonomi hanya sedikit bekerja mendorong sistem pembiayaan perumahan? Apakah bank pemberi kredit enggan untuk masuk ke pasar dengan penghasilan rendah karena tidak lengkapnya pasar tersebut? Secara instan dapat dikatakan bahwa disana terdapat ketidak-pastian yang tinggi terhadap keuntungan dimasa depan dari portofolio kredit yang diberikan, karena kegagalan bayar dan resiko yang dirasa tinggi dan pasar tidak dapat memikul suku bunga yang tinggi sebagai kompensasi resiko tersebut? Atau tidak ada lembaga asuransi di pasar yang dapat melawan resiko tersebut? Apakah biaya transaksi untuk memroses dan melayani pinjaman sangat tinggi, relatif terhadap keuntungan pemberi pinjaman atau relatif terhadap kapasitas kemampuan bayar dari rumah tangga? Apakah ada kebuntuan pasar penjualan kembali yang merupakan kendala utama sehingga pasar dengan segmen rumah tangga dengan penghasilan rendah tidak dapat dikembangkan? Apakah tingginya resiko kredit disebabkan oleh status hukum dari tanah karena lemahnya perlindungan hak milik atau resiko dari lingkungan permukiman?⁵

⁵ Ibid. Page 4

1.2.3 Pertanahan.

Keterbatasan ketersediaan tanah, terutama untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang disebabkan oleh kapasitas daerah dalam mengelola administrasi pertanahan, sehingga menghalangi suplai daerah terhadap kebutuhan tanah untuk perumahan rakyat dengan harga terjangkau.

Problematika yang sama pada kenyataannya juga menyangkut lahan tidur (*idle land*), tanah yang sesuai untuk pembangunan perumahan yang tertahan dan tidak dapat dimanfaatkan oleh pasar perumahan, menciptakan kelangkaan tanah yang sebenarnya tidak perlu terjadi.

Tidak seimbangya pelaksanaan kebijakan pertanahan dan perumahan serta regulasinya menyebabkan terdapat banyak sekali ketidak-pastian hukum dan konfigurasi regulasi terkait dengan tanah, pembangunan lahan, konstruksi dan pembiayaan perumahan. Semuanya meningkatkan biaya dan resiko dalam menjalankan bisnis di sektor perumahan sehingga bisnis di sektor ini menjadi sedikit diminati oleh sektor investasi.

Di sisi lain terjadi peningkatan luasan kawasan kumuh. Pada tahun 1996 luas kawasan kumuh mencapai 40.053 ha dan pada tahun 2000 meningkat menjadi 47.500 ha yang tersebar di 10.000 lokasi dan dihuni oleh sekitar 17,2 juta jiwa.⁶ Luasan kawasan kumuh cenderung terus meningkat setiap tahunnya selaras dengan pertumbuhan penduduk dan makin tidak terkendalinya pertumbuhan kota utama (*primacy city*) yang menjadi penarik meningkatnya arus migrasi.

Terdapat kendala akses dalam sistem pengadaan tanah, penduduk urban diperkotaan yang memerlukan rumah tidak dapat menjangkau harga tanah yang mahal diperkotaan, sedangkan lokasi lahan dengan harga tanah yang murah untuk dapat menjangkau harga patokan RSH berada jauh di luar kota. Diperlukan kebijakan pemerintah agar harga tanah tidak terus bergerak mahal, misalnya dengan membentuk semacam bank tanah disekitar perkotaan sehingga pemerintah tetap dapat menyediakan tanah murah (*low cost land*) bagi pembangunan RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah.

⁶ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009. Bagian IV.33-71.

Penduduk urban yang tidak dapat membayar biaya transportasi dari luar kota ke tempat bekerja di dalam kota akhirnya memilih tinggal di lahan kumuh (*slum area*) dengan lingkungan permukiman yang tidak sehat. Laju pertumbuhan kawasan kumuh (di pusat kota maupun di tepi kota) juga dipicu oleh keterbatasan kemampuan dan ketidak-pedulian masyarakat untuk melakukan perbaikan rumah (*home improvement*). Dengan kebijakan peremajaan lahan kumuh berdasarkan regulasi yang tepat, misalnya dengan konsolidasi lahan (*land consolidation*), pemerintah dapat mengurangi luasan lahan kumuh di perkotaan dan menatanya dengan tidak merugikan bahkan memberi keuntungan kepada penghuni lahan kumuh tersebut.

Sebenarnya tanah yang dimiliki pemerintah yang berada di perkotaan masih sangat banyak, terutama tanah-tanah yang berada di dalam pengelolaan departemen-departemen dan badan usaha milik negara. Banyak diantara tanah tersebut berupa lahan kosong yang tidak tergarap (*idle land*). Kebijakan pemerintah dalam bentuk regulasi yang dapat mendorong pemanfaatan maksimal lahan kosong tersebut dapat membantu penyediaan tanah murah di perkotaan bagi pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Menurut Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond (2003), ada beberapa pertanyaan yang harus dipertimbangkan dalam masalah pertanahan untuk perumahan. Apakah disana terdapat kendala dalam akses kepada tanah karena adanya monopoli dari swasta atau pemerintah, atau karena pemerintah pusat dan daerah tidak sanggup menyediakan infrastruktur, atau lamanya waktu dan mahal nya biaya perijinan untuk pembangunan, atau ketidak-jelasan sejarah kepemilikan tanah?⁷

1.2.4 Kelembagaan dan Institusi.

Institusi pasar perumahan yang sehat terdiri dari pemangku kepentingan (*stak-holder*) utama dalam pasar formal perumahan seperti developer, kontraktor,

⁷ The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance by Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond March 2003, Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance March 10 -13, 2003. Page 4

penilai (*appraisal*) dan pemberi pinjaman (lembaga keuangan/bank) yang bekerja secara kompetitif serta direpresentasikan oleh adanya asosiasi-asosiasi yang kuat dengan dukungan regulasi sebagai aturan main (*rule of the game*) yang dikeluarkan oleh lembaga/institusi pemerintah di sektor perumahan.

Dari sisi regulasi yang merupakan produk institusi/lembaga pemerintah, undang-undang tentang perumahan dan peraturan hukum yang terkait tidak cukup ditaati dan dijadikan rujukan bagi perencanaan pembangunan seluruh lembaga pemerintah sehingga perlu dikoreksi, akibatnya secara langsung terdapat beberapa departemen dan lembaga yang mengurus masalah perumahan, tanah, infrastruktur permukiman, dan pembiayaan perumahan, yang mempunyai kebijakan yang tidak integral.

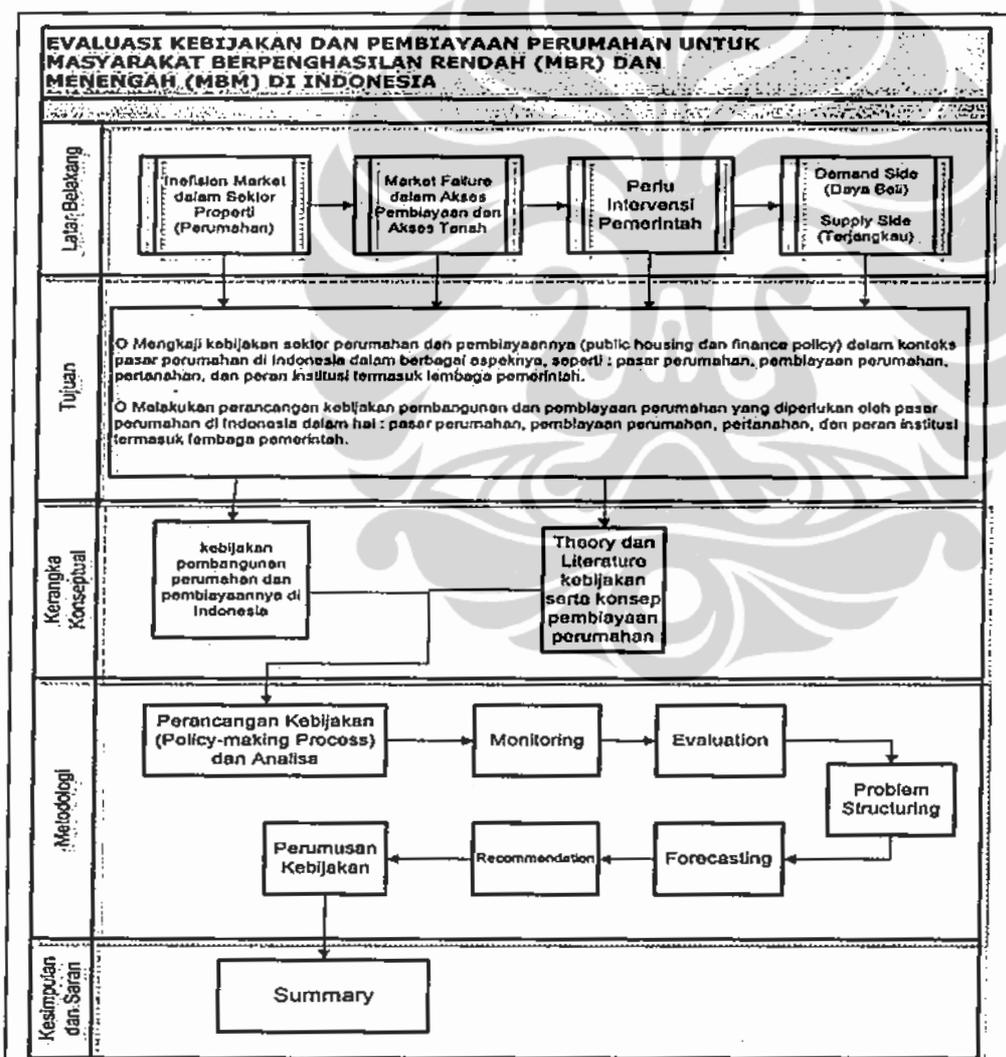
Hal yang sama juga terjadi di sebagian besar program perumahan, pembiayaan perumahan, infrastruktur permukiman dan proyek penanggulangan kemiskinan di perkotaan, yang berbeda secara mendasar atau menerapkan tipe sistem subsidi yang tumpang tindih. Terkotak-kotaknya kebijakan perumahan, program dan sistem administrasi tidak dapat dilepaskan dari kelemahan institusi yang melekat karena terdapat beberapa institusi pemerintah yang mengelola kebijakan tersebut.

Diperlukan penguatan institusi dari semua pemangku kepentingan (*stakeholder*) sektor perumahan karena kompleksnya permasalahan yang harus ditangani, penguatan institusi pemerintah pengelola kebijakan perumahan dapat menghilangkan kebijakan yang tumpang tindih dan tidak integral. Selain itu juga diperlukan penguatan institusi pembiayaan yang akan mendukung pasar formal, baik pasar primer maupun pasar sekunder, sekaligus diperlukan penguatan institusi penjaminan yang akan mendukung institusi pembiayaan. Dan tidak kalah pentingnya adalah penguatan institusi pelaku (aktor) dalam pasar primer perumahan seperti developer, konsultan dan kontraktor.

1.3 Tujuan Penelitian

Karena demikian luas dan kompleksnya permasalahan kebijakan pembangunan dan pembiayaan sektor perumahan, maka tujuan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- o Mengkaji kebijakan sektor perumahan dan pembiayaannya (*public housing and finance policy*) dalam konteks pasar perumahan di Indonesia dalam berbagai aspeknya, seperti : pasar perumahan, pembiayaan perumahan, pertanahan, dan peran institusi termasuk lembaga pemerintah.
- o Melakukan perancangan kebijakan (*policy making process*) pembangunan dan pembiayaan perumahan yang diperlukan oleh pasar perumahan di Indonesia dalam hal : pasar perumahan, pembiayaan perumahan, pertanahan, dan peran institusi termasuk lembaga pemerintah.



Gambar 1.7. Kerangka Berfikir

Untuk dapat mencapai tujuan yang diharapkan, dalam rangka menghasilkan perancangan kebijakan pembangunan dan pembiayaan perumahan yang tepat untuk memberi solusi terhadap besarnya berbagai kendala yang ada, maka kerangka berfikir yang digunakan adalah sebagaimana dalam Gambar 1.7.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan permukiman untuk mengembangkan berbagai alternatif kebijakan-kebijakan yang integral dengan memperhatikan sepenuhnya kondisi daya beli masyarakat, perkembangan ekonomi negara dan berbagai kebijakan peraturan perundang-undangan yang telah berlaku selama ini.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini mempunyai batasan-batasan dalam pembahasan dan pengumpulan informasi :

- o Pembahasan dibatasi kepada empat pilar pembangunan perumahan, yaitu : regulasi pasar perumahan, pembiayaan dan subsidi, pertanahan, dan institusi perumahan.
- o Data dan informasi yang dikumpulkan mempunyai keterbatasan, yaitu : untuk peraturan perundang-undangan dikumpulkan dari tahun 1980 sampai dengan 2007; sedangkan untuk data perumahan dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2006

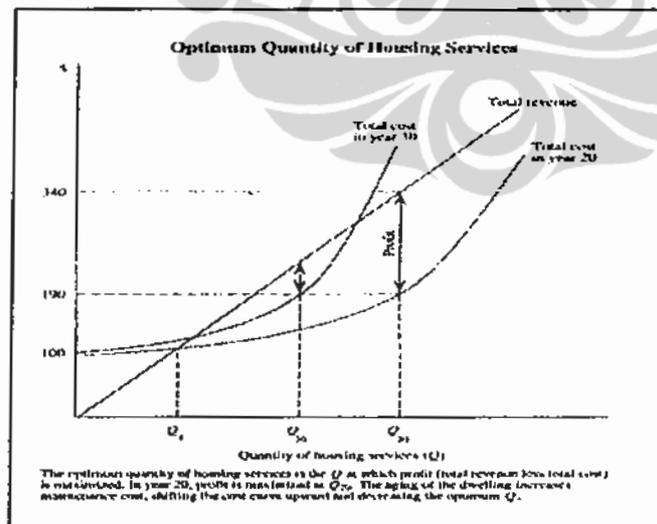
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Dalam mengkaji kebijakan pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat dalam konteks pasar perumahan di Indonesia kemudian dilanjutkan dengan perancangan pengembangan kebijakan agar didapatkan suatu penyelesaian terhadap permasalahan yang terjadi dalam sektor perumahan, maka diperlukan pengetahuan tentang landasan teori mikro dan makro ekonomi serta pengenalan terhadap bentuk pola intervensi yang dilakukan oleh pemerintah dalam kerangka kebijakan di sektor perumahan.

2.1 Konteks Penelitian

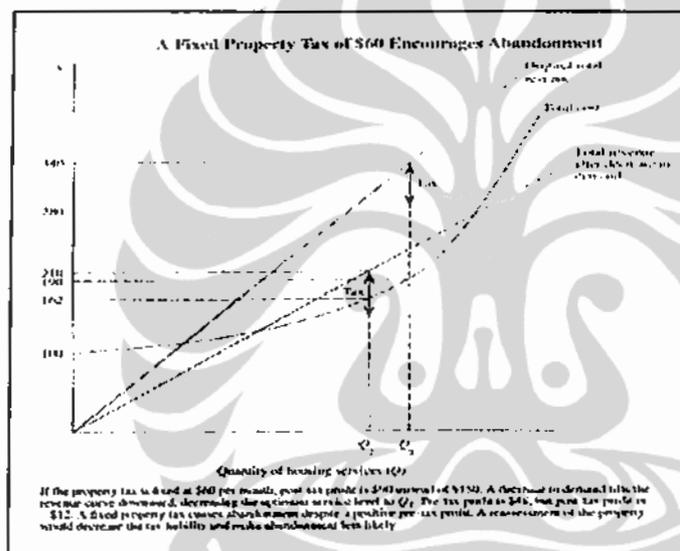
Karakteristik pasar perumahan di Indonesia mempunyai empat pilar utama permasalahan yang meliputi : kondisi pasar perumahan, kondisi pembiayaan, kondisi pertanahan dan kondisi adanya berbagai lembaga yang terlibat dalam tumpang tindih kebijakan. Berbagai pertimbangan dengan berdasarkan kepada teori ekonomi dalam memahami pilar utama tersebut banyak dijelaskan oleh Arthur O'Sullivan dalam bukunya, *Urban Economic 4th Edition*.

2.1.1 Pasar Perumahan



Gambar 2.1. Jumlah rumah baru dan lama yang dapat dipelihara
Sumber : Arthur O'Sullivan. *Urban Economic 4th Edition*. Page 373

Dalam pasar formal perumahan, terdapat rumah baru (pasar primer) dan rumah lama (pasar sekunder), rumah baru dan rumah lama memberikan keuntungan yang berbeda kepada pemiliknya, maka pemilik properti (*landlord*) juga harus menentukan pilihan tentang berapa jumlah rumah yang akan tetap dirawat dan berapa lama umur bangunan agar bisa mendapatkan profit maksimum. Gambar 2.1, menggambarkan bahwa rumah yang bisa dirawat dengan baik jumlahnya akan lebih besar apabila umur bangunan lebih muda sehingga profit yang didapatkan jauh lebih besar dibandingkan apabila umur bangunan lebih tua.



Gambar 2.2. Pajak Bangunan

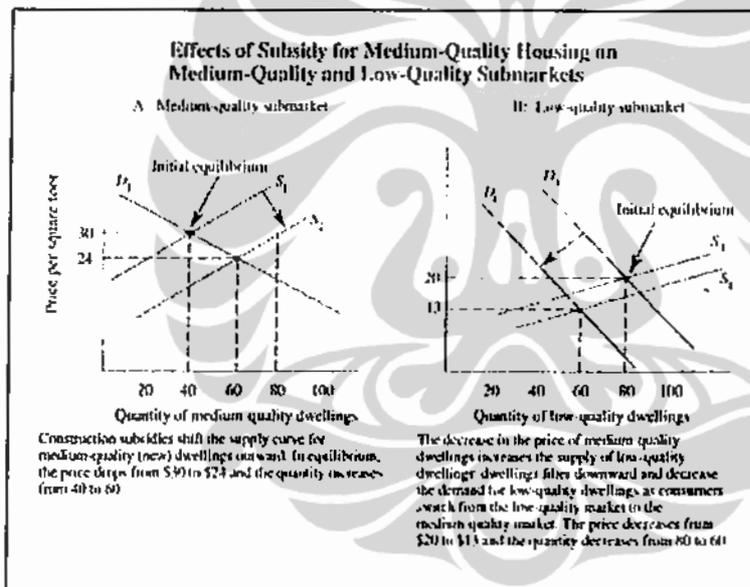
Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 376

Ketika keuntungan yang diterima pemilik properti sebesar \$150 kemudian dikenakan pajak sebesar \$60, maka sisa profitnya masih \$90. Ketika demand rumah sewa menjadi turun, maka profit yang diterima juga turun menjadi \$48, dengan besaran pajak yang tetap \$60, maka landlord akan mengalami kerugian sebesar \$12. Dengan kerugian sebesar itu maka bisnis penyewaan properti akan ditinggalkan, agar bisnis properti tetap berjalan maka pemerintah sebaiknya hanya mengenakan pajak kurang dari \$48 agar bisnis persewaan properti tetap bisa berjalan. Sebagaimana tergambar dalam Gambar 2.2.

disediakan untuk MBR sebesar \$100, maka penduduk di point B yang alokasi belanja untuk perumahannya sebesar \$150 dengan jumlah konsumsi rumah 600 unit akan berpindah ke point C. Lihat Gambar 2.3. Tetapi penduduk dengan alokasi belanja perumahannya sebesar \$250 dengan jumlah konsumsi rumah 1000 unit juga akan berpindah ke point C. Gambar 2.4.

2.1.2 Pembiayaan dan subsidi

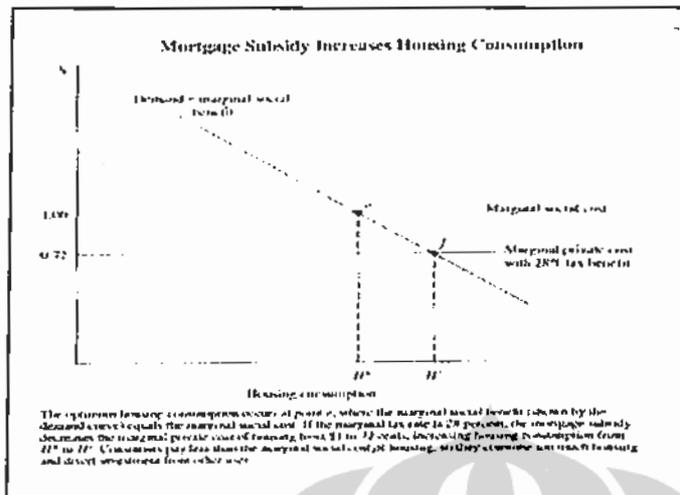
Subsidi konstruksi kepada sektor perumahan dapat dijelaskan pengaruhnya terhadap pasar formal perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Subsidi konstruksi akan menggeser garis suplai kekanan (S_1 ke S_2) yang menyebabkan jumlah penghuni rumah MBM bertambah dan harganya menjadi turun.



Gambar 2.5. Efek subsidi untuk MBM pada pasar MBM dan MBR

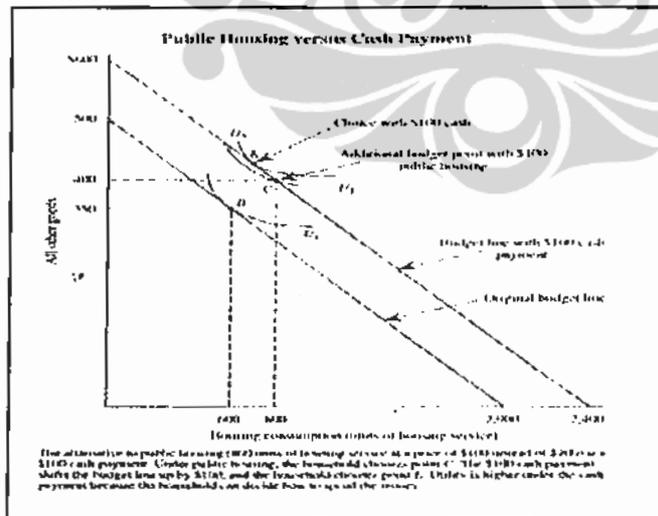
Sumber : Arthur O'Sullivan, Urban Economic 4th Edition, Page 381

Sebagaimana terlihat dalam Gambar 2.5. Turunnya harga rumah MBM menyebabkan konsumen rumah MBR berpindah ke rumah MBM, garis kebutuhan bergeser ke kiri (D_3 ke D_4), turunnya harga rumah MBM akan menurunkan kebutuhan rumah MBR. Turunnya kebutuhan rumah MBR akan menggeser kurva suplai kekanan (S_3 ke S_4), maka akan muncul keseimbangan baru, baik dalam pasar rumah MBM maupun dalam pasar rumah MBR.



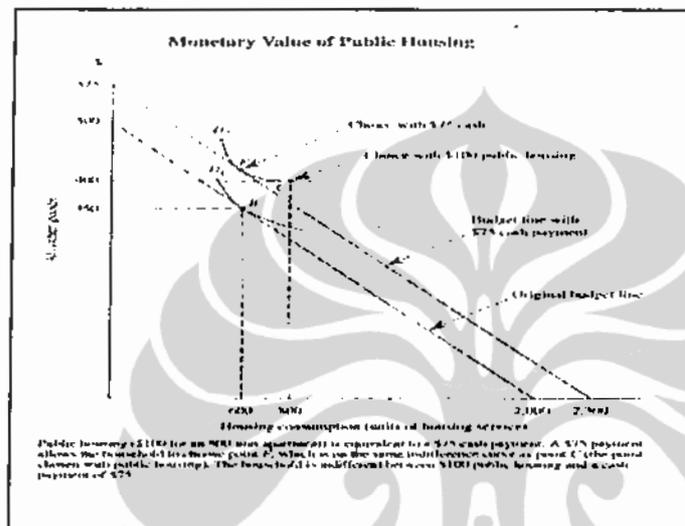
Gambar 2.6. Subsidi meningkatkan konsumsi rumah
 Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 387

Kebijakan pemotongan pembayaran bank (the mortgage deduction) atau subsidi perumahan melalui bank juga akan mampu meningkatkan konsumsi perumahan karena dikurangnya kewajiban pembayaran konsumen kepada bank oleh subsidi pemerintah, sebagaimana dijelaskan dalam Gambar 2.6. Karena pembiayaan subsidi tersebut akan mengurangi belanja pemerintah kepada hal lain seperti kesehatan dan pendidikan maka sering dikatakan bahwa subsidi perumahan oleh pemerintah melalui bank tidak efisien.



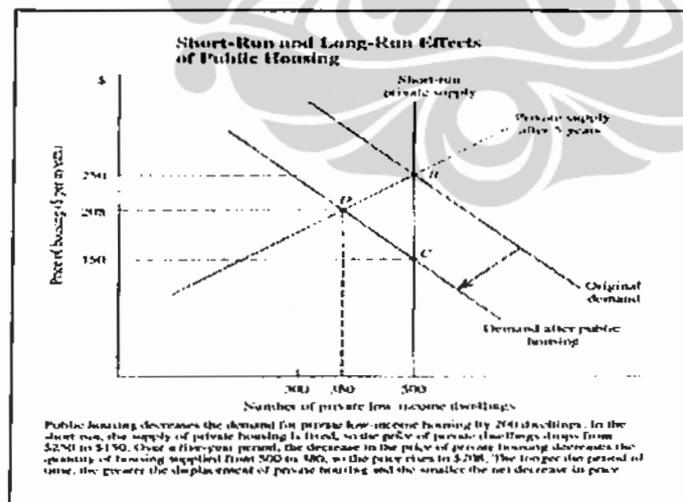
Gambar 2.7. Perumahan rakyat Vs pembayaran cash
 Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 416

Apakah keluarga akan lebih baik menerima pembayaran cash (cash payment)? Pembayaran cash \$100 akan menggeser budget line penerima naik, dan keluarga akan memilih point E disamping point C untuk mendapatkan kepuasan terbaik. Lihat Gambar 2.7. Sedangkan pembayaran cash sebesar \$75 akan menggeser budget line penerima naik tetapi keluarga akan memilih point F untuk mendapatkan kepuasan terbaiknya. Lihat Gambar 2.8.



Gambar 2.8. Nilai moneter dalam perumahan rakyat

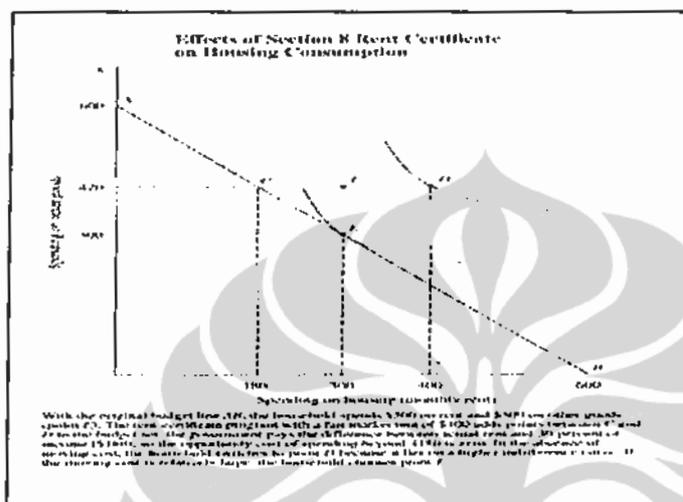
Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 417



Gambar 2.9. SR dan LR efek dari Perumahan rakyat

Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 419

Dengan adanya kebijakan perumahan, pada jangka pendek kurva suplai inelastis sempurna, akan terjadi pergeseran kurva kebutuhan kebawah sehingga harga rumah menjadi turun, akan tetapi dalam jangka panjang kurva suplai elastis, sehingga penurunan harga perumahan tidak sebesar dalam jangka pendek. Lihat Gambar 2.9.



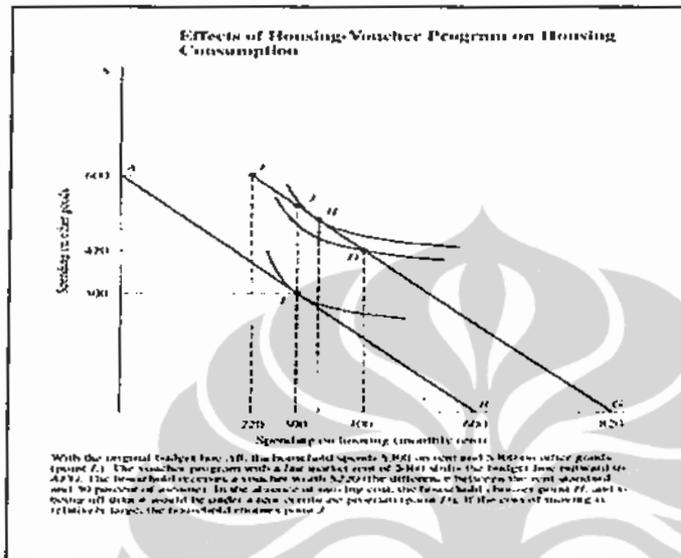
Gambar 2.10. efek sertifikat sewa dalam konsumsi rumah

Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 422

Sertifikat sewa (coupons) adalah suatu bentuk subsidi sewa yang diberikan pemerintah kepada MBR yang menempati rumah dengan kualitas minimum baik dari segi ukuran maupun kualitas serta tidak dapat dibelanjakan diluar sewa rumah standar untuk MBR. Pada umumnya menggunakan formula, subsidi sewa = actual sewa - 30% pendapatan MBR. Kalau pasar penyewaan rumah adalah \$350, pendapatan MBR adalah \$600, maka subsidi sewanya adalah sebesar \$170. Gambar 2.10, menjelaskan ketika pada mulanya belanja sewa rumah adalah \$300 di point E, maka program sertifikat sewa sesuai dengan harga sewa \$400 akan menambah point diantara C dan D, pemerintah akan membayar subsidi sebesar perbedaan antara 30% dari \$600 (\$180) dengan \$400 maka keluarga penerima sertifikat sewa akan berpindah ke point D yang merupakan kurva indifference yang lebih tinggi.

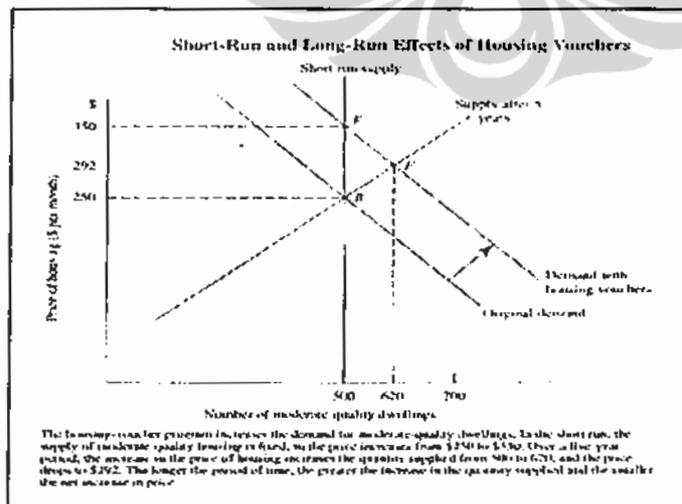
Program voucher perumahan yang mirip dengan program sertifikat sewa, keduanya disediakan bagi keluarga yang sangat miskin. Perbedaan voucher perumahan dengan sertifikat sewa adalah penerima voucher dapat

membelanjakannya untuk rumah tinggal yang diinginkan ketika sedang menempati rumah dengan standar pisik minimum. Program voucher menggeser budget line dari AB ke AFG, dan keluarga penerima voucher dapat memilih point D, H atau J, sebagaimana terlihat dalam Gambar 2.11.



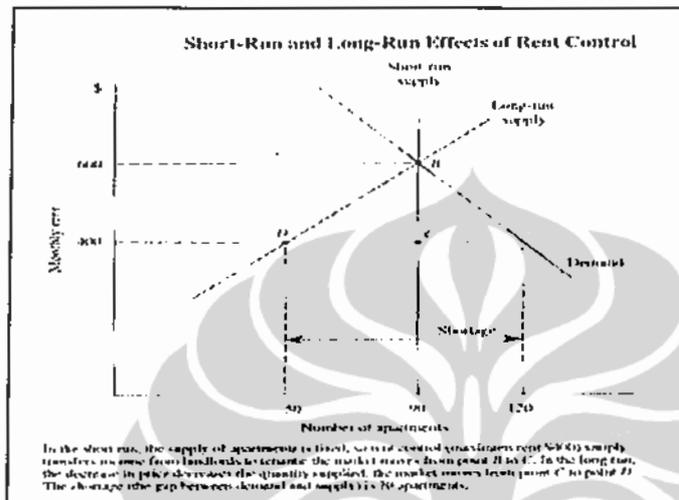
Gambar 2.11. Efek voucher rumah dalam konsumsi rumah
 Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 424

Dalam jangka pendek voucher perumahan akan menggeser kurva demand ke kanan sehingga menaikkan harga rumah, tetapi dalam jangka panjang harga rumah yang mengalami kenaikan tadi akan turun kembali meskipun masih lebih mahal dari harga rumah semula. Lihat Gambar 2.12.



Gambar 2.12. SR dan LR efek dari voucher rumah
 Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 425

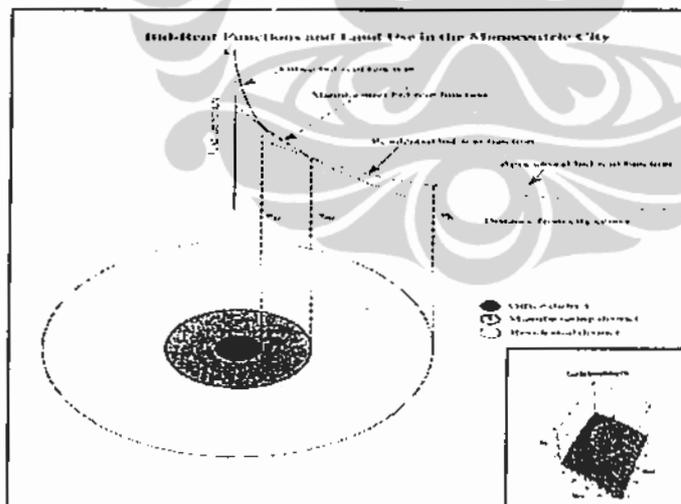
Gambar 2.13, menggambarkan adanya efek kelangkaan (shortage) dari suplai perumahan apabila diterapkan kontrol terhadap sewa perumahan baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang, dengan jumlah kelangkaan lebih banyak dalam jangka panjang.



Gambar 2.13. SR dan LR efek dari kontrol sewa rumah

Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 432

2.1.3 Pertanahan



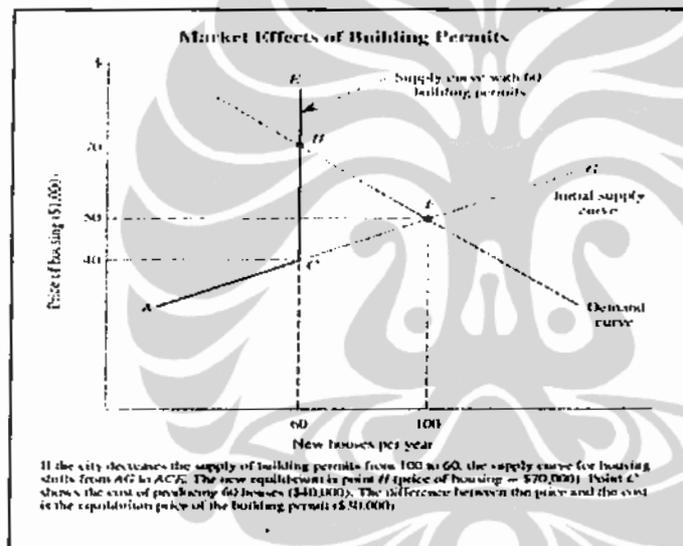
Gambar 2.14. Bid rent function dari kontrol sewa

Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 225

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya bahwa masalah pertanahan atau penggunaan fungsi lahan merupakan unsur dominan dalam kebijakan pasar formal

perumahan. Untuk dapat membuat RSH yang layak huni dengan harga yang terjangkau oleh MBR dan MBM, maka sangat dibutuhkan harga tanah yang murah karena harga tanah memberikan kontribusi sampai 30% dari harga jual RSH. Dalam model monocentric city, lahan yang murah untuk perumahan terletak di pinggiran kota, sedangkan pusat perkotaan digunakan untuk bisnis dan industri ringan karena harga lahannya semakin mahal. Gambar 2.14.

Gambar 2.15, memberikan gambaran apabila sebuah pemerintah kota membatasi perijinan pembangunan rumah, maka permintaan terhadap tanah menjadi turun, turunnya permintaan terhadap tanah akan menurunkan harga tanah, dengan turunnya harga tanah maka biaya produksi rumah juga akan menjadi turun.

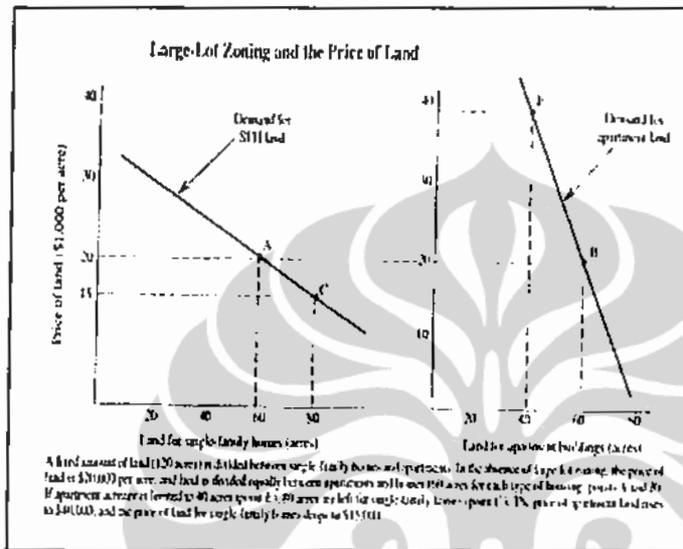


Gambar 2.15. Efek pasar dari Ijin mendirikan bangunan
 Sumber : Arthur O'Sullivan. Urban Economic 4th Edition. Page 307

Perbaikan lingkungan kawasan kumuh perkotaan yang merupakan salah satu dari target millenium development goal (MDG) untuk meningkatkan kesehatan komunitas terutama untuk masyarakat miskin yang tidak mampu menjangkau harga RSH, dalam bentuk konsolidasi lahan (land consolidation), dijelaskan oleh Gambar 2.16.

Apabila luas lahan dari kawasan tersebut adalah 120 acres dengan harga tanah rata-rata \$20.000, kemudian dibagi dua menjadi masing-masing seluas 60 acres untuk penggunaan yang berbeda. Satu bagian akan dibangun untuk

apartemen yang hanya membutuhkan tanah seluas 40 acres, karena garis slope permintaan tanah untuk apartemen yang bersifat inelastis maka harga tanah untuk apartemen tersebut menjadi \$40.000, sedangkan garis slope permintaan tanah untuk housing bersifat lebih elastis, sehingga sisa tanah seluas 80 acres harganya menjadi lebih murah dari harga tanah sebelum dibagi, yaitu sebesar \$15.000.



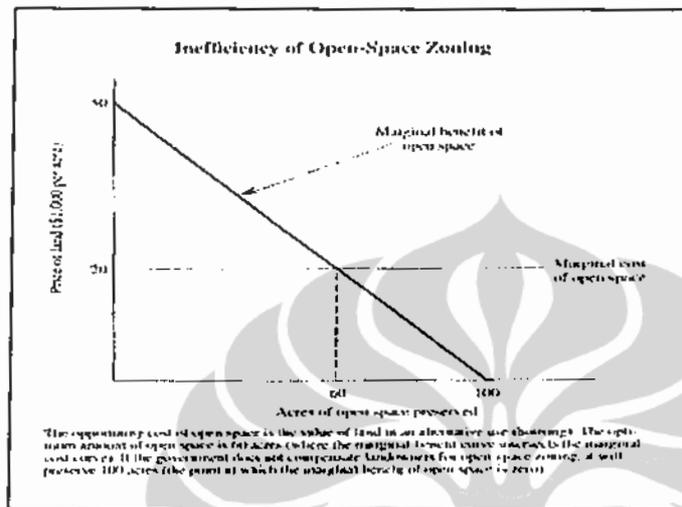
Gambar 2.16. Harga Tanah

Sumber : Arthur O'Sullivan, *Urban Economic 4th Edition*, Page 314

Bagaimanakah dengan banyaknya tanah kosong (idle land) terbuka di perkotaan yang tidak tergarap? Apakah tanah kosong terbuka tersebut efisien? Padahal banyak tanah kosong terbuka diperkotaan yang dapat dimanfaatkan untuk membangun rumah susun atau apartemen murah. Apabila sebuah kota memerlukan tanah kosong terbuka, pemerintah kota sebaiknya menjaga dan memelihara tanah kosong terbuka tersebut selama marginal benefit dari tanah kosong terbuka tersebut lebih besar dari marginal costnya. Kurva marginal benefit mempunyai slope negatif yang merefleksikan diminishing marginal utility dari tanah kosong terbuka tersebut.

Dalam Gambar 2.17, digambarkan, apabila developer perumahan bersedia membayar (WTP) tanah kosong tersebut sebesar \$20.000, maka marginal cost dari tanah terbuka kosong tersebut adalah \$20.000, titik optimumnya adalah ketika marginal benefit beririsan dengan marginal cost. Jadi alokasi tanah kosong terbuka seluas 100 acres yang efisien adalah tanah kosong pertama sampai 60

acres dijadikan tanah kosong terbuka karena nilai dari tanah kosong terbuka tersebut lebih besar dari nilai tanah untuk perumahan dan dari 61 sampai 100 acres digunakan untuk perumahan karena nilai tanah untuk perumahan lebih kecil dari nilai tanah untuk ruang terbuka.

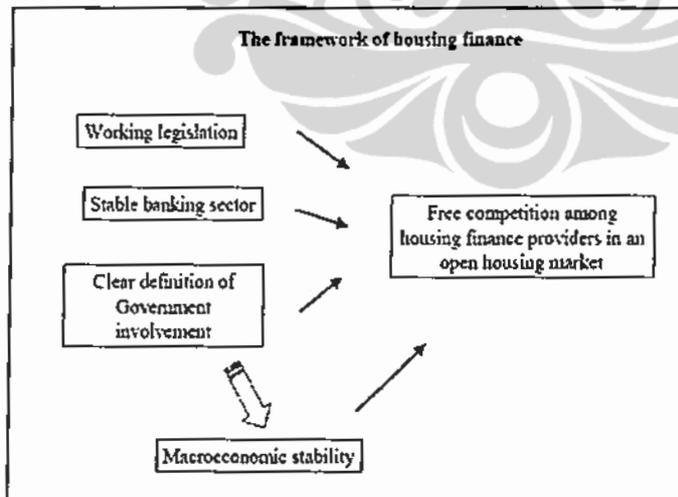


Gambar 2.17. Tanah terbuka

Sumber : Arthur O'Sullivan, Urban Economic 4th Edition, Page 319

2.1.4 Institusi

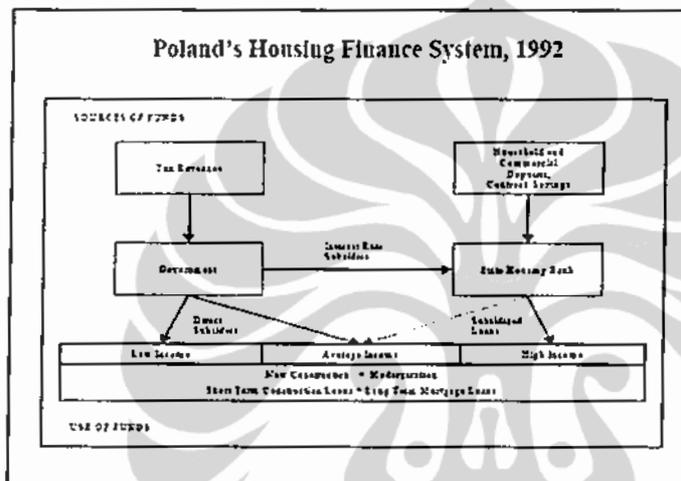
Peran institusi yang terlibat dalam kerangka kerja kebijakan pembangunan dan pembiayaan perumahan dalam pasar perumahan sangat luas, Gambar 2.18.



Gambar 2.18. Frame work HF

Sumber : Economic Commission for Europe, Geneva, 2005.

Gambar tersebut memberikan gambaran bahwa keterlibatan institusi dimulai sejak tahap legislasi menyiapkan peraturan perundang-undangan dan kebijakan, dukungan sektor perbankan, keterlibatan pemerintah pusat dan daerah, serta stabilitas ekonomi makro yang terjaga sebagai dampak dari kerjasama yang baik antar institusi sampai dengan terciptanya pasar perumahan dan pembiayaan yang sehat dan integral. Bahkan keterlibatan institusi dapat dikelompokkan berdasarkan dukungannya terhadap sisi permintaan dan sisi penawaran serta secara dinamis dapat berubah menuju kondisi pasar perumahan yang lebih baik.



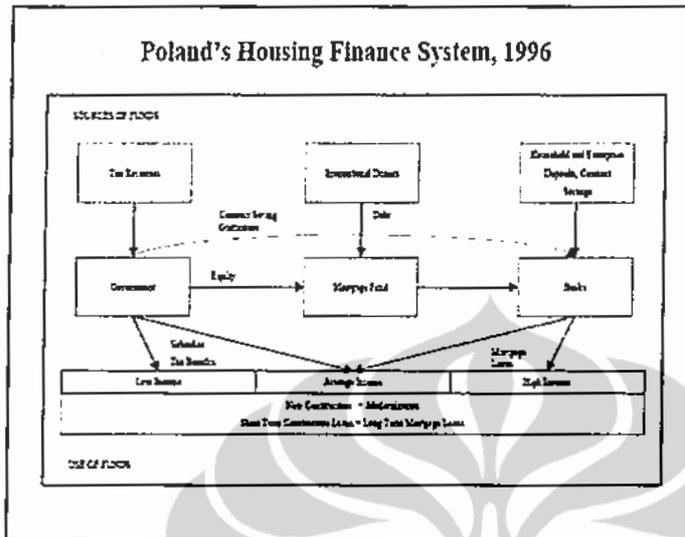
Gambar 2.19. Poland HFS'1992

Sumber : USAID/Warsaw, Regional Urban Development Office, Central Europe, June 2000. Page 64-65

Sebagai contoh pengalaman yang dapat dipelajari dan dijadikan masukan berharga bagi pengembangan institusi perumahan di Indonesia adalah perkembangan dan pertumbuhan institusi sistem pembiayaan yang menopang sektor perumahan di Polandia sebagai sebuah negara yang sedang mengalami transisi dari negeri sosialis menuju keterbukaan pasar terlihat demikian cepat, dimulai dari tahun 1992, kemudian berkembang pada tahun 1996 dan semakin meluas pada tahun 2000, lihat Gambar 2.19, Gambar 2.20, dan Gambar 2.21.

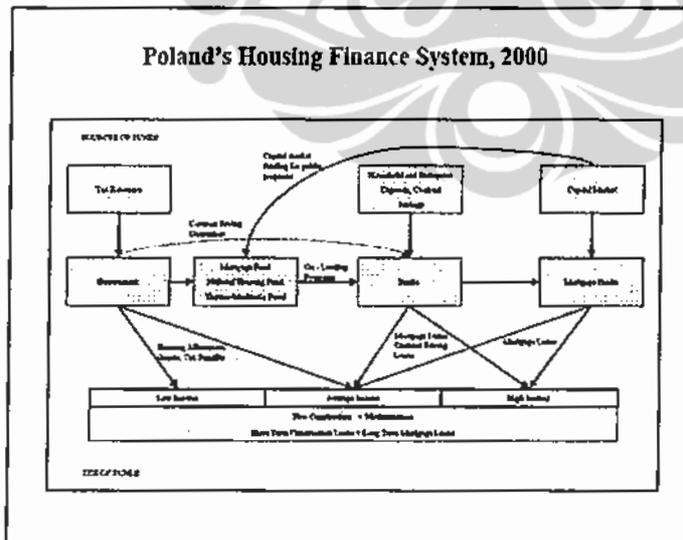
Kondisi sistem pembiayaan perumahan yang ada di Polandia pada tahun 1992, hampir mirip dengan kondisi sistem pembiayaan perumahan yang ada di Indonesia pada saat ini. Pemerintah dengan menggunakan bank pemerintah (BTN) menyalurkan subsidi kredit dan bantuan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan menengah (MBM), bagi masyarakat yang tidak

mampu mengambil kredit perbankan (unbankable), pemerintah memberikan bantuan langsung ke masyarakat.



Gambar 2.20. Poland HFS'1996

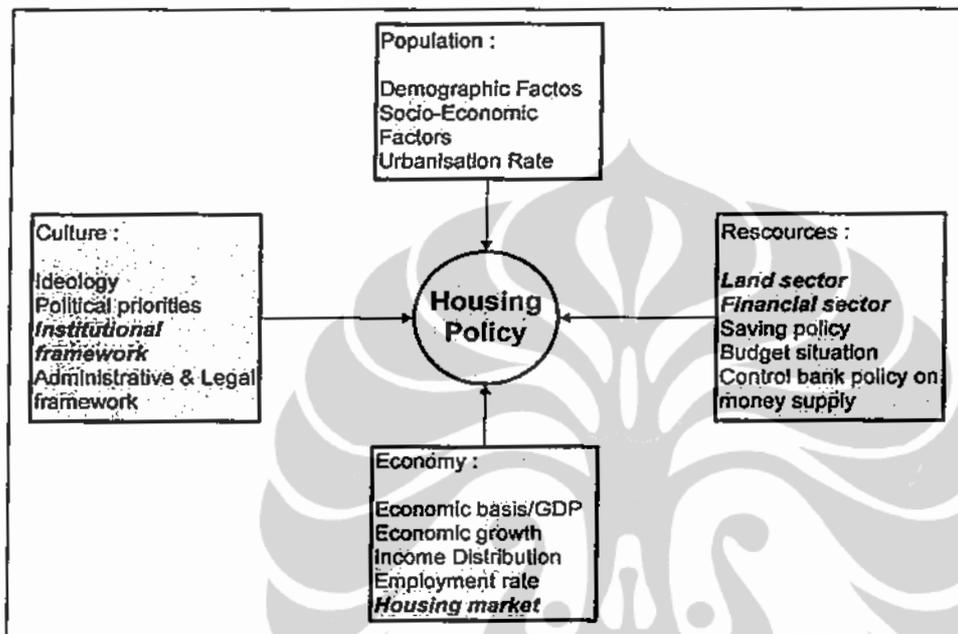
Kemudian pada tahun 1996 dikembangkan lembaga mortgage fund yang dapat menampung pinjaman dari negara donor, untuk disalurkan melalui bank pemerintah. Dan pada tahun 2000 dikembangkan bank khusus perumahan (mortgage bank) yang dapat berinteraksi dengan pasar modal.



Gambar 2.21. Poland HFS'2000

2.2 Konsep Kebijakan

For governments of industrialised countries staying out of housing, taking no interest in outcomes, leaving citizens to get on with as best as they are able, has not apparently been an option... In all such countries the governments have intervened (Doling; 1997).



Gambar 2.22. Housing Policy

Sumber : Final Report. Housing Subsidies Which System for Thailand? An International Overview of Housing Subsidies Commissioned by the Thai National Housing Authority Produced by Urban Solutions BV Rotterdam, The Netherlands December 2004. Page 5

Intervensi yang dilakukan oleh pemerintah terhadap pasar perumahan, selain berhubungan dengan ketidak-seimbangan yang terjadi, juga terkait dengan pilihan prioritas dalam sebuah kondisi sosial dan ekonomi tertentu. Ketika pemerintah memerlukan ukuran-ukuran tindakan koreksi untuk menyelesaikan permasalahan perumahan, maka akan menghadapi pilihan : apakah kepemilikan rumah lebih disukai dibandingkan dengan menyewa rumah? Apakah harga sewa harus dikontrol atau ditentukan oleh kekuatan yang ada di pasar? Apakah pemerintah melakukan intervensi hanya ketika terjadi devaluasi nilai properti dari perumahan? Apakah bangunan ilegal harus dihancurkan atau ditingkatkan fungsinya kemudian dilegalisasi? Berbagai metode alternatif dapat digunakan untuk menjawab permasalahan tersebut diatas. Pemerintah dapat berperan aktif

dalam pembuatan regulasi, atau pemerintah dapat secara langsung berperan dalam penyediaan perumahan, atau pemerintah melakukan pendekatan intervensi yang lebih kecil dengan memberi subsidi kepada pembeli atau penyewa perumahan.

Ketika memilih kebijakan perumahan, pemerintah akan memberikan reaksi kepada kondisi lingkungan sosial dan ekonomi yang paling sering terjadi. Kondisi tersebut akan mempengaruhi keputusan pemerintah di semua sektor ekonomi, demikian juga yang terjadi di sektor perumahan. Sebaliknya, pemerintah harus menghitung dampak yang diakibatkan oleh pembangunan sosial, ekonomi dan demografi yang terjadi dan juga dampak dari pembangunan sektor perumahan. Semua kondisi lingkungan sosial, ekonomi dan demografi yang mempengaruhi kebijakan perumahan dapat dilihat dalam Gambar 2.22.

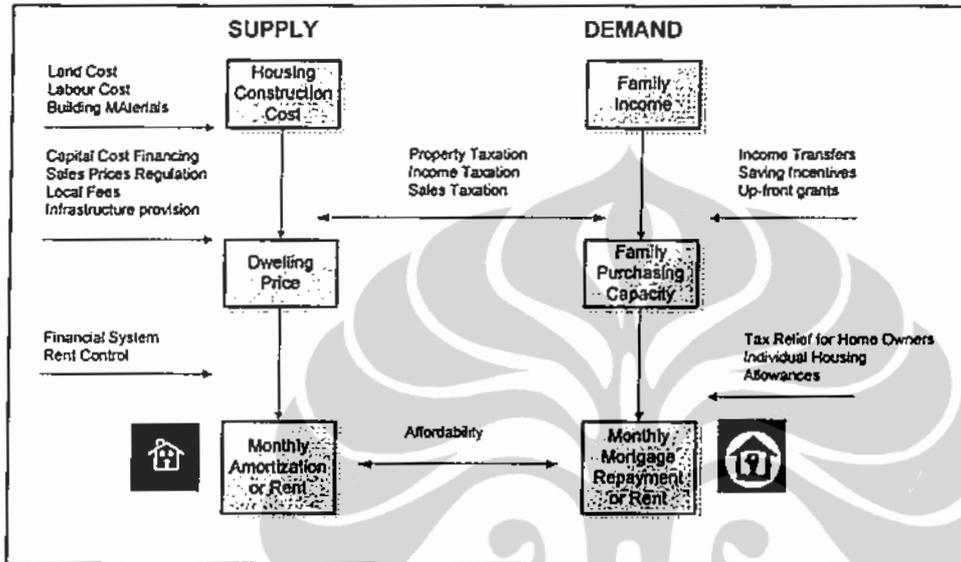
Kebijakan intervensi pemerintah kepada sektor perumahan dapat menggunakan beberapa bentuk, secara teori terdapat dua kutub pendekatan yang bertolak belakang :

- o Pada satu sisi dimana sebuah negara berlaku sistem pasar liberal, keterlibatan intervensi pemerintah dalam produksi perumahan sangat minimum, dan intervensi pemerintah dikurangi ketinggian bantuan legislasi dan administrasi dalam membuat regulasi sektor perumahan.
- o Pada sisi yang lain dimana sebuah negara berlaku sistem sosialis, misalnya negara China sebelum reformasi, pemerintah menggantikan mekanisme pasar dengan perencanaan terpusat (central planning) baik pada produksi dan alokasi perumahan.

Diantara kedua sistem ekstrem tersebut terdapat berbagai sistem dengan tipologi yang berbeda-beda, berdasarkan tingkat intervensi pemerintah dalam pasar perumahan. Dengan kegagalan dan runtuhnya sejumlah besar negara sosialis pada tahun 1990, pilihan kebijakan perumahan menjadi sangat terbatas.

Dasar pemilihan kebijakan perumahan untuk sisi permintaan (demand side) dan sisi penawaran (supply side) diorientasikan kepada instrumen : pengaruhnya terhadap kekuatan daya beli (the purchasing power) atau pengaruhnya terhadap harga rumah, atau kedua-duanya. Instrumen sisi permintaan (demand side instruments) fokus kepada keinginan dan kemampuan sebuah rumah

tangga untuk membeli rumah, seperti benefit pajak, skema tabungan dan tunjangan perumahan. Instrumen sisi penawaran (supply side instruments) fokus kepada fasilitas dan keuntungan yang akan diperoleh developer, dan atau pemberian pinjaman ketika memasarkan perumahan pada harga yang murah.



Gambar 2.23. Form of Intervention

Sumber : Final Report. Housing Subsidies Which System for Thailand? An International Overview of Housing Subsidies Commissioned by the Thai National Housing Authority Produced by Urban Solutions BV Rotterdam, The Netherlands December 2004. Page 6.

Literature yang ada secara internasional menganggap instrumen sisi permintaan (demand side) lebih efektif dibandingkan dengan instrumen sisi penawaran (supply side) karena :⁸

- o Supply side instruments mempunyai kecenderungan untuk mendistorsi pasar, khususnya di pasar yang sedang tumbuh.
- o Sedangkan demand side instruments dapat mencapai sasaran yang lebih baik seperti adanya benefit yang diterima oleh rumah tangga.

Pola intervensi pemerintah dalam kebijakan perumahan bisa dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti misalnya :

- o Sisi produksi perumahan, seperti tanah dan infrastruktur.

⁸ Final Report. Housing Subsidies Which System for Thailand? An International Overview of Housing Subsidies Commissioned by the Thai National Housing Authority Produced by Urban Solutions BV Rotterdam, The Netherlands December 2004. Page 6

- o Sisi pembiayaan perumahan, seperti subsidi pinjaman konstruksi, bantuan uang muka, jaminan pinjaman.
- o Sisi biaya operasional, seperti tunjangan perumahan.
- o Sisi pajak, seperti pengurangan pajak konstruksi, pengurangan pajak pendapatan, batas pajak (tax caps).
- o Sisi harga, seperti kontrol harga rumah milik dan harga rumah sewa.

2.3 Pola Kebijakan di Negara lain

Bentuk intervensi yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam kebijakan perumahan di kedua sisi instrumen, dapat dilihat dalam Gambar 2.23. Berdasarkan pengalaman yang telah dilakukan oleh beberapa negara di Asia, Eropa, dan Amerika Latin, bentuk intervensi yang dapat dilakukan oleh pemerintah suatu negara dalam sektor perumahan dapat dilihat dalam perbandingan Matrik 2.24, dibawah ini. Matrix tersebut menggambarkan bentuk intervensi pemerintah yang berbeda-beda pada setiap kawasan, baik dari sisi permintaan maupun dari sisi penawaran.

Intervensi pemerintah dalam bentuk subsidi, sebagian besar diberikan oleh pemerintah kepada sisi permintaan, berupa alokasi anggaran bantuan (grant), pengurangan pajak, pemberian voucher, reduksi harga untuk penyewa flats, program leasing perumahan, dan lain-lain. Sedangkan kepada sisi penawaran diberikan subsidi konstruksi, harga tanah yang murah, bantuan (grant) bagi penyedia rumah sosial, dan subsidi defisit operasi bagi pemilik rumah sosial.

Intervensi pemerintah dalam bentuk pembiayaan (financing), sebagian besar diberikan oleh pemerintah kepada sisi penawaran, berupa bantuan (grant) tahunan, pembebasan suku bunga pinjaman, garansi, pinjaman subsidi, dan subsidi suku bunga, serta pinjaman jangka panjang. Sedangkan kepada sisi permintaan diberikan skema tabungan wajib, subsidi pinjaman kepada pemilik ruma sewa dan penyewanya, serta reduksi suku bunga.

Intervensi pemerintah dalam kebijakan (regulasi) pasar perumahan, sebagian besar diberikan oleh pemerintah kepada sisi permintaan, berupa kontrol harga, alokasi kepada kelompok sasaran tertentu, price ceiling, pembatasan penjualan kembali, kontrol sewa, kelompok sasaran penyewa, dan kelompok

penerima voucher. Sedangkan kepada sisi penawaran berupa kuota rumah baru, prosentase dari stok rumah, kuota perumahan sosial, obligasi dari pemerintah kota, dan kontrak bangunan ke developer swasta.

Intervensi pemerintah dalam pembentukan penyedia rumah sosial, semuanya disiapkan dari sisi penawaran, baik di Asia maupun di Eropa, sedangkan di Amerika latin, penyedia rumah sosial diserahkan kepada swasta.

Matrix 2.24. Pola Intervensi di Asia, Eropa dan Amerika Latin

	SUPPLY	DEMAND
Subsidies		
ASIA	<ul style="list-style-type: none"> o Harga tanah yang murah o Subsidi konstruksi 	<ul style="list-style-type: none"> o Inisiatif ekstra kepada central provident fund (CPF) untuk kelompok sasaran o Skema kepemilikan rumah memungkinkan penyewa untuk membeli flats dengan reduksi harga o Pengurangan pajak pendapatan kepada pemilik rumah sewa
EROPA	<ul style="list-style-type: none"> o Bantuan (grant) terbatas untuk penyedia perumahan sosial o Subsidi untuk defisit operasi bagi pemilik rumah sosial 	<ul style="list-style-type: none"> o Subsidi kepada penyewa individu o Pengurangan pajak pendapatan untuk pemilik rumah sewa o Benefit perumahan untuk pemilik rumah dan penyewa o Bantuan (grant) lump sum kepada kepemilikan rumah yang pertama
AMERIKA LATIN		<ul style="list-style-type: none"> o Vouchers perumahan kepada pemesan perumahan dengan kelompok pendapatan rendah o Program leasing perumahan
Financing		
ASIA	<ul style="list-style-type: none"> o Bantuan (grant) tahunan kepada HDB o Bebas suku bunga pinjaman konstruksi untuk housing authority 	<ul style="list-style-type: none"> o Skema tabungan wajib : CPF o Housing provident fund
EROPA	<ul style="list-style-type: none"> o Struktur garansi melalui central housing fund untuk korporasi perumahan o Pinjaman subsidi terbatas untuk penyedia perumahan sosial 	<ul style="list-style-type: none"> o Subsidi pinjaman melalui low cost housing fund untuk pemilik rumah dan penyewa o Reduksi suku bunga pinjaman

(sambungan)

	<ul style="list-style-type: none"> o Subsidi suku bunga dan pinjaman jangka panjang kepada asosiasi perumahan 	
AMERIKA LATIN		<ul style="list-style-type: none"> o Pinjaman jangka panjang melalui national savings and loans association
Regulations		
ASIA	<ul style="list-style-type: none"> o Minimum kuota untuk perumahan HDB dalam pembangunan rumah baru o Developer diminta untuk membangun sejumlah presentase tertentu sebagai stock dari anju housing 	<ul style="list-style-type: none"> o Kontrol harga terhadap pasar primer HDB flats. o Alokasi kebijakan untuk etnis dan kelompok pendapatan yang berbeda o Alokasi kebijakan untuk housing authority flats. o Price ceilings untuk anju housing o Pembatasan penjualan kembali pada pasar perumahan sekunder
EROPA	<ul style="list-style-type: none"> o Minimum kuota untuk perumahan sosial dalam pembangunan rumah baru o Pemerintah kota mempunyai obligasi untuk memastikan perumahan yang layak untuk rumah tangga 	<ul style="list-style-type: none"> o Kontrol sewa untuk sektor perumahan sosial o Sistem grade untuk penyewa o Sistem grade kepada pendaftar perumahan sosial dan perumahan pribadi
AMERIKA LATIN	<ul style="list-style-type: none"> o Kontrak bangunan kepada developer swasta 	<ul style="list-style-type: none"> o Sistem grade yang dihubungkan dengan sistem vouchers
Providers of Social Housing		
ASIA	<ul style="list-style-type: none"> o HDB o Housing authority dan housing society o Developer swasta 	
EROPA	<ul style="list-style-type: none"> o Pemilik rumah, koperasi dan korporasi perumahan nir laba o Pemerintah kota dan asosiasi perumahan o Otoritas lokal dan organisasi perumahan sosial o Perusahaan perumahan pribadi atau swasta 	
AMERIKA LATIN	<ul style="list-style-type: none"> o Sektor swasta 	

Sumber : Final Report. Housing Subsidies Which System for Thailand? An International Overview of Housing Subsidies Commissioned by the Thai National Housing Authority Produced by Urban Solutions BV Rotterdam, The Netherlands December 2004. Diolah.

BAB 3 METODOLOGI

Diperlukan suatu metodologi tertentu dalam melakukan kajian, analisa, evaluasi, dan sekaligus perancangan pengembangan kebijakan-kebijakan alternatif yang dibutuhkan dan dapat menjadi rekomendasi solusi bagi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia. Dalam bab ini dijabarkan metodologi yang dipilih dalam melakukan kajian, analisa, evaluasi, dan perancangan pengembangan kebijakan alternatif yang dibutuhkan.

3.1 Metodologi Perancangan Kebijakan

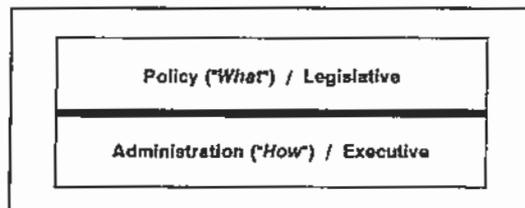
3.1.1 Pengertian Kebijakan (*Policy*)

Perancangan kebijakan (*policy making*) merupakan suatu hal yang selalu kurang dipahami dan dianggap mudah, padahal kebijakan yang dibuat oleh sebuah negara, propinsi bahkan pemerintah daerah akan berakibat dan dirasakan pengaruhnya oleh setiap orang dalam komunitas tersebut. Kebijakan publik akan menentukan pelayanan apa yang akan disediakan kepada warga negara dan bagaimana tingkat pelayanannya, serta bagaimana bentuk pelayanan yang akan dikembangkan, bahkan kebijakan publik (*public policy*) juga dapat menentukan bagaimana bentuk komunitas masyarakat pada masa yang akan datang.⁹ Kebijakan dibuat dalam rangka memandu pengambilan keputusan (*decision-making*).

Pengertian umum dari terminologi kebijakan (*policy*) juga termasuk kebijaksanaan dan gagasan pengaturan manajemen, meskipun sering terjadi pengaburan garis batas antara kebijakan (*policy*) dan administrasi (*administration*) yang menyebabkan kebingungan dalam pembuatan kebijakan. Gambar 3.1 dibawah ini memberikan batasan antara kebijakan (*policy*) dan administrasi (*administration*), bahwa kebijakan adalah menentukan apakah yang diinginkan (*what*) dan administrasi adalah bagaimana caranya mencapai yang diinginkan tersebut (*how*). Lembaga legislatif akan sangat efektif dan sangat sukses ketika

⁹ Municipal Research & Service Center (MRSC) of Washington. Local Government Policy-Making Process. Page 1.

mereka fokus kepada aktifitas strategis berupa kebijakan (*policy*) yang memandu masa depan komunitas mereka.



Gambar 3.1 Batas *Legislative* dan *Executive*

Sumber : Municipal Research & Service Center (MRSC) of Washington.

Kebijakan publik (*public policy*) adalah merupakan kombinasi dari keputusan dasar, komitmen, dan aksi yang dilakukan oleh sesuatu yang mempunyai otoritas atau yang mempunyai pengaruh dalam pengambilan keputusan pemerintah. Proses perancangan kebijakan mengatur bobot dan keseimbangan nilai-nilai yang ada dalam komunitas masyarakat.¹⁰

3.1.2 Tahapan Proses Perancangan Kebijakan (*Policy-Making Process*)

Menurut William N Dunn (1994), aktifitas intelektual yang dilaksanakan dalam sebuah proses yang dibentuk oleh aktifitas yang merupakan esensi politik, disebut aktifitas politik. Aktifitas politik tersebut dapat digambarkan sepenuhnya sebagai proses perancangan kebijakan (*policy-making process*) yang dapat dibentuk dan digambarkan sebagai suatu rangkaian tahapan yang saling bergantung dan juga disusun berdasarkan urutan waktu, yaitu : agenda setting, policy formulation, policy adoption, policy implementation, dan policy assessment.

Masing-masing tahapan dalam proses perancangan kebijakan mempunyai karakteristik (William N Dunn, 1994), sebagaimana dijelaskan dalam Tabel 3.2. Selain memiliki karakteristik masing-masing, didalam setiap tahapan perancangan kebijakan mempunyai prosedur analisa kebijakan (*policy-analytic procedures*) yang dapat menghasilkan informasi tentang kebijakan yang relevan (*policy-relevant information*).

¹⁰ Ibid. Page 2.

Tabel 3.2. Tahapan Perancangan Kebijakan

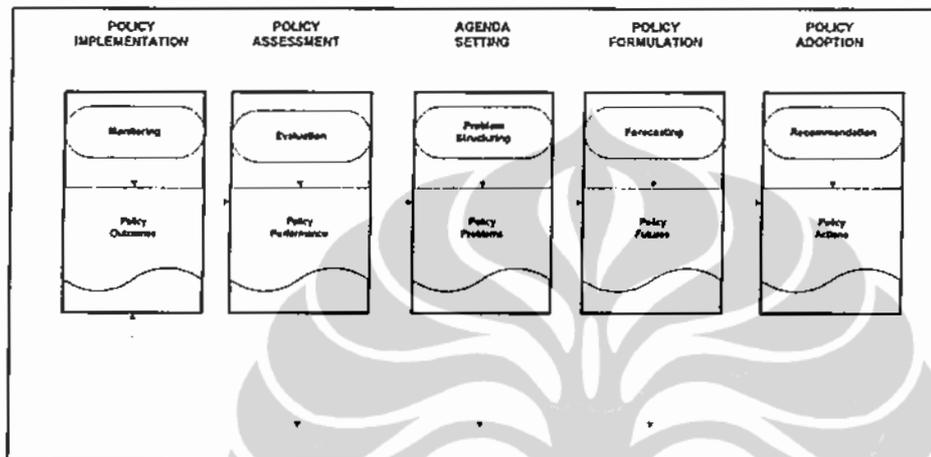
<i>PHASE</i>	<i>CHARACTERISTICS</i>
<i>POLICY IMPLEMENTATION</i>	Kebijakan yang telah dipilih dilaksanakan oleh unit administrasi yang selanjutnya memobilisasi sumber daya manusia dan finansial agar sesuai dengan kebijakan yang telah dipilih.
<i>POLICY ASSESSMENT</i>	Unit audit dan keuangan dalam pemerintahan menentukan apakah agen eksekutif, legislatif atau pengadilan yang akan disetujui sesuai dengan kedudukannya, menjalankan pemenuhan kondisi kebijakan dan mencapai sasaran yang ditentukan.
<i>AGENDA SETTING</i>	Penanggung jawab yang dipilih dan ditunjuk secara resmi menempatkan permasalahan kepada agenda publik, beberapa permasalahan tidak dapat direspon seluruhnya, sedangkan permasalahan yang lainnya dapat diselesaikan setelah mengalami keterlambatan panjang.
<i>POLICY FORMULATION</i>	Perumusan alternatif kebijakan secara resmi dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan. Alternatif kebijakan diasumsikan merupakan bentuk penugasan eksekutif, keputusan pengadilan, dan perundangan legislatif.
<i>POLICY ADOPTION</i>	Sebuah kebijakan alternatif akan dipilih dengan dukungan mayoritas legislatif, konsensus diantara para direktur eksekutif, atau sebuah keputusan pengadilan.

Sumber : William N Dunn (1994)

Prosedur analisa kebijakan yang ada disetiap tahapan perancangan adalah : *monitoring, evaluation, problem structuring, forecasting* dan *recommendation*. Dan informasi yang relevan yang dihasilkan dalam setiap prosedur analisa kebijakan adalah : *policy outcomes, policy performance, policy problem, policy futures, dan policy action*. Dengan demikian secara keseluruhan dapat digambarkan dalam Gambar 3.3.

Monitoring (description) menghasilkan informasi tentang dampak sekarang dan yang telah lalu dari tindakan alternatif kebijakan (*policy outcomes*), juga menyediakan pengetahuan kebijakan yang relevan, dengan demikian dapat membantu pembuat kebijakan dalam phase *policy implementation*. Secara berkala perlu dilakukan monitor terhadap keluaran (*outcomes*) dan dampak (*impacts*)

melalui berbagai indikator kebijakan di lingkungan pendidikan, perumahan, kesejahteraan, kriminalitas, ilmu pengetahuan dan teknologi. Monitoring membantu mengakses tingkat persetujuan, menemukan akibat ketidak-tajaman kebijakan dan program, identifikasi rintangan dan kendala, dan sumber daya lokal ketika terjadi penyimpangan terhadap kebijakan.



Gambar 3.3. *Phases of policy making, policy-analytic procedures And policy-relevant information.*

Sumber : William N Dunn (1994)

Evaluation, yang menggunakan nama yang sama, menyediakan informasi tentang nilai atau manfaat dari dampak dalam penyelesaian atau dalam mengurangi permasalahan (*policy performance*), juga menghasilkan pengetahuan kebijakan yang relevan, sehingga membantu pembuat kebijakan pada phase *policy assessment*. *Evaluation* tidak hanya menghasilkan kesimpulan tentang batasan atau luasnya permasalahan yang harus dipecahkan, dia juga dapat memberikan kontribusi terhadap klasifikasi dan kritik dari nilai yang dibawa oleh sebuah kebijakan, juga menambah penyesuaian atau perumusan ulang dari kebijakan, serta memantapkan dasar untuk merumuskan permasalahan kembali.

Problem structuring (definition) yang menghasilkan informasi tentang kondisi yang menyebabkan munculnya problem kebijakan (*policy problem*), dapat memasok pengetahuan tentang kebijakan yang relevan yang menuntut asumsi-asumsi utama dari definisi permasalahan dapat menjangkau proses perancangan kebijakan melalui *Agenda setting*. *Problem structuring* dapat membantu dalam

pencarian asumsi-asumsi yang tersembunyi, diagnosa dari sebab permasalahan, memetakan sasaran yang memungkinkan, sintesa pandangan-pandangan yang bertentangan, dan merencanakan pilihan kebijakan yang baru.¹¹

Forecasting (prediction) menyediakan informasi tentang dampak masa depan akibat tindakan yang dilakukan dalam alternatif kebijakan, termasuk tidak melakukan tindakan apapun (*policy futures*), yang menjadi pertimbangan pada phase *policy formulation*, juga menyediakan pengetahuan kebijakan yang relevan tentang negara di masa yang akan datang dalam hubungannya dengan munculnya akibat dari pemilihan alternatif kebijakan. *Forecasting* dapat menguji pertimbangan yang masuk akal, potensial, dan berdasarkan penilaian terhadap masa depan, memperkirakan akibat dari kebijakan yang ada dan yang diusulkan, merinci kendala yang akan datang ketika mencapai sasaran, juga memperkirakan kondisi politik (pendukung dan penolak) dari berbagai pilihan yang berbeda.

Recommendation (prescription) menyediakan informasi tentang nilai relatif atau manfaat dari dampak masa depan dalam penyelesaian atau mengurangi permasalahan (*policy actions*), juga menghasilkan pengetahuan kebijakan yang relevan yang telah diperkirakan ketika melakukan forecasting, dengan demikian memberikan tambahan kepada pembuat kebijakan dalam phase *policy adoption*. *Recommendation* membantu memperkirakan tingkat resiko dan ketidak-pastian, identifikasi faktor eksternal dan kelebihan, merinci kriteria untuk membuat pilihan, dan menetapkan penanggung jawab administrasi ketika menerapkan kebijakan.

3.1.3 Perancangan Kebijakan Publik dan Analisa

Menurut William N Dunn (1994), analisa kebijakan adalah kegiatan menciptakan pengetahuan dari dan dalam proses perancangan kebijakan. Dalam menciptakan pengetahuan, analisa kebijakan dari proses perancangan kebijakan meneliti sebab, akibat dan kondisi dari program dan kebijakan publik. Hasil dari penelitian pengetahuan tersebut, merupakan analisa kebijakan yang dapat memperbaiki proses perancangan kebijakan dan kondisinya.¹² Karena efektifitas dari perancangan kebijakan tergantung kepada akses terhadap sumber

¹¹ William N. Dunn. *Public Policy Analysis, an Introduction*. Page 17.

¹² *Ibid.* Page 1.

pengetahuan yang ada serta komunikasi yang terjalin, dan analisa kebijakan merupakan pusat dari praktek dan teori tentang proses perancangan kebijakan.¹³

Metodologi dengan demikian, terkait erat dengan aktifitas intelektual dan praktek, yang disebutkan oleh John Dewey sebagai logika dari penelitian (*the logic of inquiry*), dan itu adalah merupakan operasi dari pengetahuan manusia dalam penyelesaian masalah (*the operation of human understanding in problem solving*). *Problem solving* merupakan sebuah elemen kunci dari metodologi analisa kebijakan. Yang juga sama pentingnya adalah, analisa kebijakan adalah sebuah metodologi untuk perumusan masalah (*problem*) sebagai bagian dalam mencari penyelesaian (*solution*).¹⁴ Metodologi dari analisa kebijakan ditulis dari dan merupakan integrasi berbagai elemen multi disiplin seperti : ilmu politik, sosiologi, psikologi, ekonomi, filosofi, dan lain-lain.

3.1.3.1 Informasi Kebijakan yang relevan (*Policy- Relevant Information*)

Metodologi dari analisa kebijakan menyediakan informasi yang dapat digunakan sepenuhnya dalam menjawab lima bentuk pertanyaan yang selalu muncul dalam analisa kebijakan : Apakah problem yang sesungguhnya? Apakah kebijakan masa lalu dan sekarang yang sedang berjalan dapat menyelesaikan masalah, dan apakah hasilnya? Bagaimana kegunaan hasilnya tersebut dapat menyelesaikan permasalahan? Apakah alternatif kebijakan yang ada untuk menyelesaikan permasalahan, dan seperti apakah hasilnya pada masa yang akan datang? Apakah alternatif tersebut dapat berperan dalam menyelesaikan permasalahan?

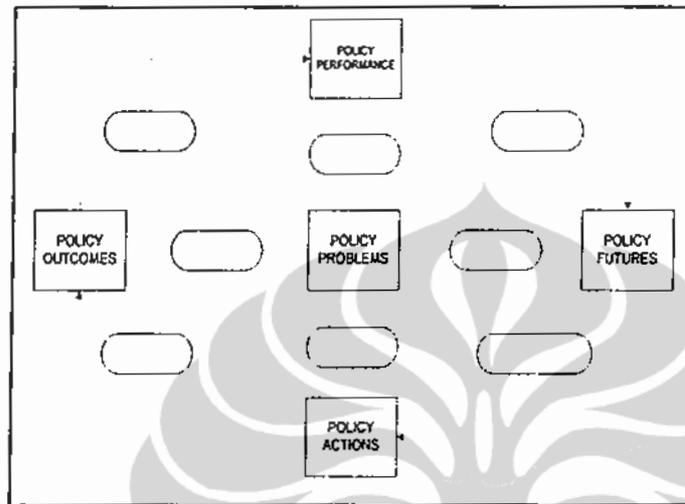
Jawaban dari semua pertanyaan tersebut akan menghasilkan informasi tentang : permasalahan kebijakan (*policy problem*), kebijakan masa depan (*policy futures*), tindakan kebijakan (*policy actions*), dampak kebijakan (*policy outcomes*) dan kinerja kebijakan (*policy performance*). Ke lima *type* dari informasi tersebut ditunjukkan dalam Gambar 3.4.

Ke lima *type* informasi kebijakan yang relevan (*policy-relevant Information*) sebagaimana yang ditunjukkan dalam gambar 3.4. tersebut, saling berhubungan dan saling bergantung. Garis panah yang menghubungkan setiap

¹³ Ibid. Page 2.

¹⁴ Ibid. Page 2.

komponen informasi melukiskan sebuah proses dinamis dimana sebuah *type* informasi ditransformasikan kepada informasi lainnya dengan menggunakan prosedur analisa kebijakan (*policy-analytic procedures*) yang sesuai, lihat Gambar 3.5.



Gambar 3.4. Policy-Relevant Information

Sumber : William N Dunn (1994)

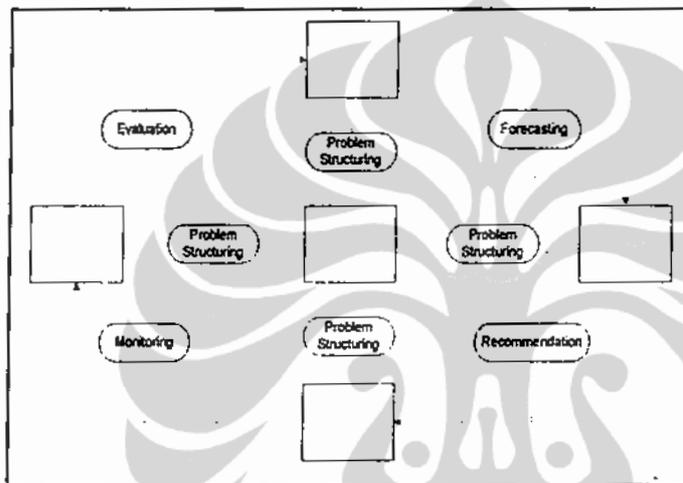
Informasi tentang kebijakan yang relevan merupakan dasar bagi penciptaan pengetahuan yang dituntut dalam berbagai bentuk, merupakan titik tolak dalam alasan argumentasi yang tepat dan masuk akal bagi tuntutan pengetahuan ketika menghadapi kritik, tantangan dan penolakan.¹⁵

3.1.3.2 Prosedur Analisa Kebijakan (*Policy-Analytic Procedures*)

Metodologi dari analisa kebijakan yang tergabung dengan lima prosedur umum merupakan usaha bersama terbesar terhadap penyelesaian permasalahan manusia (*human problem solving*), yaitu : *definition, prediction, prescription, description, and evaluation*. Dalam analisa kebijakan, prosedur tersebut telah diberi nama-nama khusus. *Problem structuring (definition)* menghasilkan informasi tentang kondisi yang menyebabkan munculnya problem kebijakan (*policy problem*). *Forecasting (prediction)* menyediakan informasi tentang dampak masa depan akibat tindakan yang dilakukan dalam alternatif kebijakan,

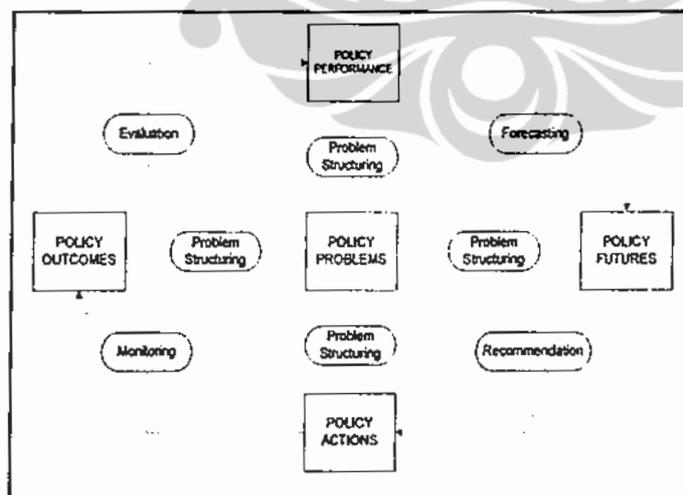
¹⁵ Ibid. Page 12.

termasuk tidak melakukan tindakan apapun (*policy futures*). *Recommendation (prescription)* menyediakan informasi tentang nilai relatif atau manfaat dari dampak masa depan dalam penyelesaian atau mengurangi permasalahan (*policy actions*). *Monitoring (description)* menghasilkan informasi tentang dampak sekarang dan yang telah lalu dari tindakan alternatif kebijakan (*policy outcomes*). *Evaluation*, yang menggunakan nama yang sama, menyediakan informasi tentang nilai atau manfaat dari dampak dalam penyelesaian atau mengurangi permasalahan (*policy performance*).¹⁶ Terlihat dalam Gambar 3.5.



Gambar 3.5. Policy-Analytic Procedures

Sumber : William N Dunn (1994)



Gambar. 3.6. Problem-Centered Analysis

Sumber : William N Dunn (1994)

¹⁶ Ibid. Page 14.

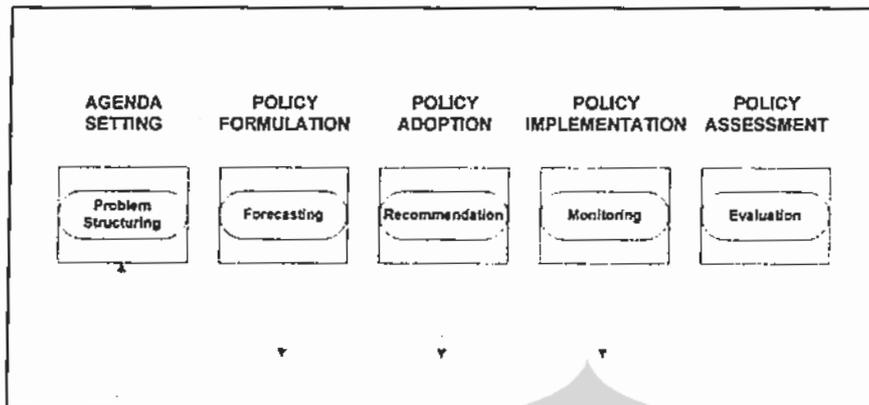
Pada akhirnya, ke lima prosedur analisa kebijakan yang didukung oleh sebuah rangkaian metode dan teknik yang sepenuhnya dapat digunakan untuk menghasilkan dan melakukan transformasi terhadap informasi kebijakan yang relevan. Gambar 3.6. menunjukkan kerangka kerja lengkap untuk analisa kebijakan dengan fokus permasalahan (*problem-centered policy analysis*).

3.1.3.3 Analisa Kebijakan dalam Proses Perancangan Kebijakan (*Policy Analysis in the Policy-Making Process*)

Proses analisa kebijakan merupakan rangkaian dari aktifitas intelektual yang dilaksanakan dalam sebuah proses yang dibentuk oleh aktifitas yang merupakan esensi politik. Aktifitas politik tersebut dapat digambarkan sepenuhnya sebagai proses perancangan kebijakan (*policy-making process*) yang dapat disusun dan digambarkan sebagai suatu rangkaian tahapan yang saling bergantung dan juga disusun berdasarkan urutan waktu, yaitu : *agenda setting*, *policy formulation*, *policy adoption*, *policy implementation*, dan *policy assessment*. Analisa kebijakan yang dilakukan dapat menghasilkan informasi yang relevan terhadap satu, beberapa, atau semua tahapan dari proses perancangan kebijakan, tergantung kepada type permasalahan yang ditemui oleh yang membutuhkan adanya analisa kebijakan.¹⁷ Tahapan yang saling bergantung tersebut mewakili aktifitas yang sedang berjalan yang muncul setiap waktu. Masing-masing tahapan berhubungan dengan tahapan selanjutnya, dan tahapan terakhir (*policy assessment*) terkait dengan tahapan pertama (*agenda setting*), demikian juga tahapan selanjutnya, dalam sebuah lingkaran non linear atau putaran aktifitas. Aktifitas yang terdapat dalam penerapan dari prosedur analisa kebijakan, sesuai dengan sebagian tahapan dalam phase perancangan kebijakan, sebagaimana ditunjukkan oleh kotak persegi empat (*policy-making phases*) dan bayangan lingkaran oval (*policy-analytic procedures*) dalam Gambar 3.7, dimana terdapat sejumlah jalan, bahwa penerapan analisa kebijakan akan dapat meningkatkan proses perancangan kebijakan dan kinerjanya.¹⁸

¹⁷ Ibid. Page 15.

¹⁸ Ibid. Page 16.



Gambar 3.7. Appropriateness of policy-analytic procedures to different phases of policy making

Sumber : William N Dunn (1994)

3.1.3.4 Outline penulisan perancangan kebijakan (*Outline the policy issue paper*)

Penulisan perancangan kebijakan yang akan dihasilkan secara garis besar mengandung elemen-elemen yang menjelaskan tentang keterkaitan antara prosedur analisis kebijakan (*policy-analytic procedure*) berdasarkan metode tertentu dengan informasi kebijakan yang relevan (*policy-relevant procedure*) dalam setiap phase proses perancangan kebijakan (*policy-making process*).

Outline dari penulisan perancangan kebijakan dengan elemen-elemen terkait yang dikandungnya diuraikan secara lengkap dalam Lampiran 1.

3.2 Metodologi Evaluasi Kebijakan Terdahulu

Dari semua kondisi dan unsur yang mempengaruhi kebijakan perumahan, ada empat unsur pilar utama kebijakan yang mempunyai peran dominan dalam kebijakan perumahan yaitu : kebijakan pasar perumahan, kebijakan pembiayaan perumahan, kebijakan pertanahan, dan kebijakan institusi sektor perumahan.

Kerangka yang digunakan untuk melakukan evaluasi terhadap kinerja dari kebijakan yang telah berjalan adalah melakukan evaluasi kebijakan terdahulu berdasarkan empat pilar utama kebijakan tersebut, baik dari sisi pasokan (*supply*) maupun dari sisi permintaan (*demand*).

Tabel 3.8 Criteria for Evaluation

NO	TYPE OF CRITERION	POLICY	ANSWER
1	<u>Effectiveness</u> Apakah nilai manfaat dapat dicapai ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?
2	<u>Efficiency</u> Apakah usaha yang dikeluarkan sudah mencapai nilai manfaat ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?
3	<u>Adequacy</u> Apakah capaian dari nilai manfaat dapat menyelesaikan permasalahan ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?
4	<u>Equity</u> Apakah biaya dan benefit diterima secara adil oleh kelompok sasaran yang berbeda ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?
5	<u>Responsiveness</u> Apakah manfaat kebijakan dapat memuaskan kebutuhan, keinginan, atau nilai dari kelompok sasaran ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?
6	<u>Appropriateness</u> Apakah manfaat yang disukai oleh kelompok sasaran benar terasa sesuai, pantas atau berguna ?	Pasar perumahan	?
		Pembiayaan	?
		Pertanahan	?
		Institusi	?

Sumber : William N Dunn (1994). Diolah

Dengan kerangka evaluasi tersebut diharapkan dapat dihasilkan informasi tentang kinerja kebijakan perumahan yang telah berjalan. Empat pilar utama kebijakan tersebut kemudian di evaluasi dengan beberapa kriteria evaluasi sebagaimana terlihat dalam Tabel 3.8 diatas. Dengan melihat bagan kriteria evaluasi diatas diketahui bahwa dari 6 (enam) pertanyaan yang ada, dan untuk memberikan jawaban terhadap enam pertanyaan tersebut untuk 4 (empat) kebijakan yang ada, telah dilakukan pendataan kepada dua kelompok responden.

Responden pertama adalah kelompok rumah tangga umum yang memberikan jawaban tentang masalah pasar perumahan dan pembiayaan. Sedangkan responden kedua adalah kelompok responden dari institusi developer dan perbankan yang akan memberikan jawaban tentang masalah pertanahan dan institusi. Kepada masing-masing kelompok responden disampaikan kuesioner dengan enam pertanyaan yang mencerminkan enam kriteria evaluasi diatas. Terdapat 23 responden dari kelompok rumah tangga dan 25 responden dari kelompok institusi developer dan perbankan yang memberikan jawabannya.

Kuesioner yang dibagikan kepada responden rumah tangga dan responden institusi, selengkapnya dapat dilihat di dalam Lampiran 2 dan Lampiran 3. Kuesioner A diberikan kepada kelompok responden rumah tangga, dan kuesioner B diberikan kepada kelompok responden institusi.

Jawaban dari semua responden untuk kuesioner A dan kuesioner B, kemudian diolah dan ditampilkan dalam grafik diagram batang untuk menjadi bahan analisa, sebagaimana dilakukan dalam bab 4.

3.3 Metodologi *Analytical Hierarchy Process (AHP)* dalam Perancangan Kebijakan

Metode yang dipilih untuk digunakan dalam penelitian ini dalam melakukan perumusan permasalahan (*problem structuring*) adalah metode *analytical hierarchy analysis (AHP)*. Dipilihnya metode ini adalah karena kemampuannya menampung hal-hal yang sifatnya kuantitatif maupun hal-hal yang sifatnya kualitatif, juga dikarenakan AHP tidak menggunakan data sekunder, melainkan data primer berupa persepsi atau intuisi seorang responden yang dinilai

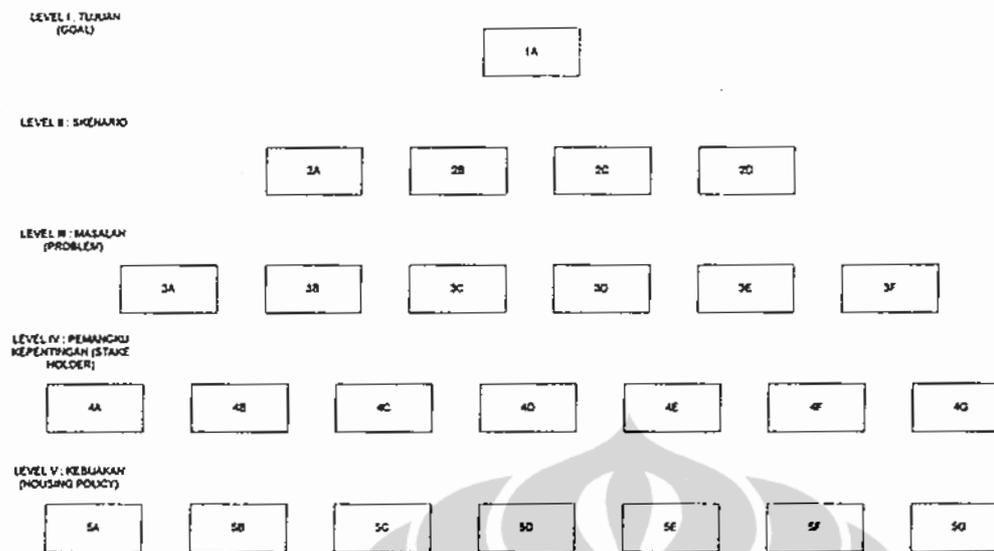
ahli (Bambang Permadi S, SE. 1991). Dalam penyusunan model AHP ada beberapa langkah mendasar yang harus dijalankan yaitu :

- o Pembuatan hirarki;
- o Pengisian kuesioner berdasarkan persepsi responden ahli;
- o Sintesa akhir dan analisa sensitifitas;
- o Serta menentukan konsensus dari masukan persepsi beberapa responden ahli.

Seperti model perencanaan pada umumnya, maka model perencanaan dengan AHP juga merupakan model yang dapat berupa model proyeksi dan model perencanaan. Model proyeksi bermaksud untuk memperkirakan kondisi masa depan yang kelihatannya mungkin atau layak terjadi berdasarkan kondisi yang ada atau sedang berjalan. Sedangkan model perencanaan bertujuan menentukan kebijaksanaan yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang diinginkan di masa depan.

Dalam metode AHP, penelitian ini menggunakan model perencanaan (*backward process*) karena bertujuan untuk mengembangkan dan menentukan kebijakan perumahan rakyat yang diperlukan untuk mencapai tujuan perumahan rakyat yang diinginkan di masa depan.

Karena menggunakan model perencanaan (*backward process*), maka model perencanaan yang biasa disebut *backward process* terdiri dari 5 (lima) level, dimana pada level teratas (pertama) merupakan tujuan yaitu kebijakan masa depan yang diinginkan sebagai solusi dari permasalahan perumahan rakyat. Pada level kedua terdapat skenario-skenario atau target-target yang diinginkan. Pada level ketiga terdapat masalah-masalah yang diperkirakan akan menghambat pencapaian target yang diinginkan. Sedangkan pada level keempat terdapat pemangku kepentingan (*stake holder*) atau aktor atau pelaku yang berperan atau berpengaruh terhadap pencapaian target. Pada level kelima (terakhir) dan sekaligus merupakan hasil akhir perencanaan kebijakan adalah alternatif kebijakan yang diperlukan untuk mencapai target yang diinginkan tersebut. Lihat Gambar 3.9



Gambar 3.9 Hirarki Sempurna Model Perencanaan Kebijakan Perumahan

Hirarki yang telah dibentuk untuk kebijakan pembangunan dan pembiayaan perumahan tersebut, merupakan perumusan permasalahan (*problem structuring*) dari kebijakan perumahan rakyat, analisa lebih lanjut dapat dilihat dalam sub bab 4.3. Hirarki yang telah dibentuk tersebut kemudian diajukan kepada responden ahli untuk dinilai. Dalam kasus ini, peranan dari responden ahli dalam pembuatan hirarki relatif besar karena hirarki dibuat oleh peneliti berdasarkan masukan-masukan sebelumnya yang diberikan oleh responden ahli, dan kemudian para responden memeriksa apakah hirarki tersebut sesuai atau tidak dengan masukan-masukan yang telah diberikan sebelumnya. Setelah responden sepakat dengan bentuk hirarki yang diajukan, kemudian barulah mereka menyatakan penilaian dan pertimbangan persepsinya melalui sebuah kuesioner.

Alternatif-alternatif kebijakan yang akan dikembangkan, dianalisa berdasarkan informasi yang dikumpulkan dari pendapat para responden ahli (*informed judgement*). Dalam penelitian ini ada enam responden ahli yang memberikan penilaian dan pertimbangannya serta mewakili bidang-bidang tertentu yang berhubungan dengan kebijakan perumahan rakyat (*housing policy*), yaitu :

- o Bidang Keuangan Negara (Responden A);

- Bidang Perumahan dan Permukiman (Responden B);
- Bidang Pembiayaan Perumahan (Responden C);
- Bidang Ekonomi Perkotaan (Responden D);
- Bidang Perbankan – BTN (Responden E);
- Rumah Tangga (Responden F).

Kuesioner yang dibagikan kepada 6 (enam) orang responden ahli tersebut, selengkapnya dapat dilihat di dalam Lampiran 11. Jawaban dari setiap responden ahli lalu diolah dengan bantuan software expert choice 11, hasilnya memberikan berbagai alternatif kebijakan yang berbeda-beda sesuai dengan sisi pandang masing-masing responden ahli yang memberikan jawabannya. Hasil pengolahan jawaban dari responden ahli tersebut kemudian dianalisa, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam sub bab 4.4.

Untuk mendapatkan konsensus jawaban dari enam responden ahli tersebut, maka seluruh jawaban dari responden ahli dikumpulkan, kemudian dicari modus atau mediannya. Berdasarkan modus atau median yang didapatkan dari jawaban enam responden ahli tersebut, maka dengan bantuan software expert choice 11 dilakukan pengolahan data dari modus atau median yang diperoleh. Hasilnya merupakan konsensus jawaban dari enam responden ahli yang memberikan jawaban terhadap kuesioner yang telah diberikan. Hasil pengolahan konsensus jawaban dari responden ahli tersebut kemudian dianalisa, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam sub bab 4.5.

BAB 4
PERANCANGAN KEBIJAKAN DAN ANALISA

4.1. Gambaran Umum dari Implementasi Kebijakan Perumahan Rakyat
(Tahapan *Policy Implementation*)

Tahap pertama dari proses perancangan kebijakan adalah tahapan *policy implementation*. Dalam tahapan ini semua kebijakan tentang perumahan rakyat yang telah berjalan di Indonesia dipelajari dan ditelusuri. Beberapa pertanyaan yang muncul dalam tahapan ini adalah : Apakah alternatif kebijakan perumahan rakyat yang ada telah diarahkan kepada permasalahannya, dan seperti apakah kondisinya di masa yang akan datang? Untuk menjawab pertanyaan diatas maka dalam tahapan *policy implementation* ini, kebijakan terdahulu akan dianalisis dengan metode *monitoring* untuk menghasilkan informasi yang relevan tentang *policy outcomes*.

Tabel 4.1. *Policy Actions and Policy Outcomes in Housing Policy.*

<i>Housing Policy</i>	<i>Policy actions</i>		<i>Policy outcomes</i>	
<i>Area</i>	<i>Inputs</i>	<i>Processes</i>	<i>Outputs</i>	<i>Impacts</i>
Kebijakan pasar perumahan	Kontrol harga rumah layak huni (RSH) dan Kontrol tarif sewa Rumah Susun Sederhana	Stabilisasi harga	Total developer yang memasok RSH	Adanya kepastian dalam rencana pembangunan <i>development</i>
Kebijakan pembiayaan	Alokasi anggaran subsidi	Meningkatkan daya beli penerima	Total keluarga yang membeli rumah	Meningkatnya standar kehidupan
Kebijakan pertanahan	Pasokan tanah murah, misalnya dengan pola kasiba/lisiba	Menurunkan harga rumah dan penataan kawasan	Total keluarga yang membeli rumah dan adanya penataan kawasan terpadu	Meningkatnya standar kehidupan dan mengurangi daerah kumuh
Kebijakan institusi	Jumlah institusi terkait	Koordinasi antar instansi	Institusi bekerja secara mapan	Standar mutu kebijakan meningkat

Sumber : William N. Dunn (1994). Diolah

Gambaran dari metode monitoring adalah sebagaimana terlihat dalam tabel 4.1. Kebijakan perumahan rakyat yang ada dilihat implementasinya (*policy actions*) dari sisi input dan sisi prosesnya, kemudian dilihat manfaat dari kebijakan yang telah dibuat (*policy outcomes*) dari sisi output dan sisi dampak yang terjadi.

4.1.1. Gambaran dan Kondisi Permasalahan Kebijakan Terdahulu

Kebijakan tentang perumahan rakyat dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kebijakan perumahan rakyat yang berjalan dapat dilihat dalam Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Peraturan Perundang-undangan Terkait.

	Peraturan Perundang-undangan	Tentang
A	Terkait Kebijakan Perumahan	
1	UU No. 16 tahun 1985	Rumah Susun
2	UU No. 4 tahun 1992	Perumahan dan Permukiman
3	PP No. 4 tahun 1988	Rumah Susun
4	Keppres No. 22 tahun 2006	Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan
5	Permendagri No. 74 tahun 2007	Pedoman Pemberian Kemudahan Perijinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan
	Kepmenpera No. 10/KPTS/M/2007	Pedoman bantuan stimulan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) perumahan dan permukiman.
6	Permenpera No. 18/Permen/M/2007	Petunjuk pelaksanaan perhitungan tarif sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD
B	Terkait Pembiayaan dan Subsidi	
1	UU No. 1 tahun 2004	Perbendaharaan Negara
2	PP No.8 tahun 2007	Investasi Pemerintah
3	PP No. 1 tahun 2008	Investasi Pemerintah
4	PP No. 31 tahun 2007	Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

(sambungan)

5	Permenpera No. 05/Permen/M/ 2006	Dukungan Asuransi KPR/KPRS Untuk Pembangunan Rumah Sehat Sederhana
6	Permenpera No. 05/Permen/M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 05/Permen/M/2007	Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi.
7	Permenpera No. 06/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 06/Permen/M/2007	Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi.
8	Permenpera No. 07/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 03/Permen/M/2007	Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi
9	Permenpera No. 08/Permen/M/ 2008, tentang perubahan Permenpera No. 04/Permen/M/2007	Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.
10	Permenpera No. 07/Permen/M/ 2007	Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi.
11	Kepmenkeu No. 1336/ KMK.04/ 1989	Pemberian Keringanan PBB yang Tertuang Atas Unit Hunian Rusun yang Dibangun dan atau Diadakan oleh Perum Perumnas
12	Permenkeu No. 36/PMK.03/ 2007	Batasan Rumah Sederhanan, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebeaskan dari Pengenaan PPN
13	Permenkeu No. 58/PMK.02/ 2008	Biaya Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
14	Permenkeu No. 38/PMK.02/ 2008	Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian dan Pengelolaan Resiko atas Penyediaan Infrastruktur
C	Terkait Pertanahan dan Pengelolaan Lahan	
1	UU No. 20 tahun 2000	Perubahan atas Undang Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
2	UU No. 26 tahun 2007	Penataan Ruang
3	PP No. 40 tahun 1996	Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
4	PP No. 26 tahun 2008	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
5	PP No. 80 tahun 1999	Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

(sambungan)

6	PP No. 6 tahun 2006	Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
7	Perpres No. 36 tahun 2006	Perubahan Perpres No. 65 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum
8	Inpres No.05 tahun 1999	Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara
9	Permendagri No. 17 tahun 2007	Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah
10	Permenpera No. 32/Permen/M/ 2006	Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri
11	Permenpera No. 34/Permen/M/ 2006	Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Kawasan Perumahan
12	Permen PU No. 05/PRT/M/ 2007	Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi
13	Kepmen Lingkungan Hidup No. 04 tahun 2000	Panduan Penyusunan AMDAL Kegiatan Pembangunan Permukiman Terpadu
D	Terkait Institusi/Kelembagaan dan Kerja Sama	
1	UU No. 32 tahun 2004	Pemerintahan Daerah
2	UU No. 19 tahun 2003	Badan Usaha Milik Negara
3	PP No. 45 tahun 2005	Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran BUMN
4	PP No. 13 tahun 1998	Perusahaan Umum
5	PP No. 15 tahun 2004	Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional
6	PP No. 66 tahun 2007	Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan di Bidang Pembiayaan Infrastruktur
7	PP No. 50 tahun 2007	Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah
8	Keppres No. 80 tahun 2003	Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
9	Perpres No.67 tahun 2005	Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
10	Permenkeu No. 38/PMK.01/ 2006	Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga

Sumber : Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. PPITA-IBRD Loan No. 4696-IND. Diolah.

4.1.1.1 Peraturan Perundang-undangan terkait Kebijakan Perumahan Rakyat

Beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kebijakan perumahan rakyat dapat diuraikan secara singkat sebagaimana di bawah ini.

UU No. 16 tahun 1985, tentang Rumah Susun

Definisi rumah susun dalam undang-undang ini ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sedangkan satuan rumah susun ialah rumah susun yang tujuan peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Bagian-bersama ialah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda-bersama ialah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Tanah bersama ialah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun.

UU No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman.

Peraturan ini dibuat untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan perumahan. Pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai peraturan yang berlaku. Di samping itu peraturan ini memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan di bidang perumahan dan permukiman. Usaha peningkatan pembangunan perumahan dan peran serta masyarakat perlu diwujudkan melalui ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaannya. Tanggung jawab, wewenang, dan tugas pembinaan di bidang perumahan dan

permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah sebagai wujud penyerahan sebagian urusan pemerintahan sesuai Undang-undang No.5 tahun 1974.

PP No. 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun

Peraturan ini adalah pelaksanaan dari Undang-undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang memperjelas penanganan masalah hukum yang mengandung pemilikan perseorangan dan hak bersama. Pengaturan dan pembinaan rumah susun yang menjadi tanggung jawab pemerintah adalah berkaitan dengan tugas dan fungsi pemerintahan, yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah.

Keppres No. 22 tahun 2006, tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan

Dalam rangka percepatan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah, dan penataan permukiman di kawasan perkotaan melalui pembangunan rumah susun maka dibentuklah tim koordinasi percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan. Tim koordinasi ini melibatkan instansi-instansi pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat luas terutama dalam hal pembangunan keuangan, fisik dan ketahanan masyarakat. Instansi tersebut ialah kementerian perumahan rakyat, kementerian dalam negeri, kementerian keuangan, pekerjaan umum, kementerian sosial, pertahanan, bappenas, pertanahan, dan bank tabungan negara.

Permendagri No. 74 tahun 2007, tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perijinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan.

Peraturan ini dibuat dalam upaya mengoptimalkan dan mempercepat pelaksanaan pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) di kawasan perkotaan. Jenis Kemudahan perijinan yang dapat diberikan Pemda pada pengembang rusuna:

- Ijin Status Hak Atas Tanah & Pemanfaatannya
- IMB & Ijin Penggunaan bangunan

- o Ijin Prinsip/ Ijin Lokasi Rusuna
- o Penyederhanaan & Percepatan persetujuan dan prosedur arsitektur, ijin uji beban, ijin pendahuluan, pengesahan pertelaan & akte pemisahan, sertifikasi rusuna, prosedur penetapan lokasi konsolidasi bagi penyediaan tanah bersama melalui konsolidasi tanah.

Jenis insentif yang dapat diberikan Pemda pada pengembang antara lain:

- o Keringan biaya retribusi atas IMB
- o Perijinan cepat, tepat dan murah
- o Penyediaan lokasi/ tanah negara bekas HGB / tanah terlantar yang dikuasai pemda
- o Membantu penyediaan PSU
- o Pemberian ijin KLB s.d 6 sepanjang memenuhi keserasian lingkungan.

4.4.1.2 Peraturan Perundang-undangan terkait Pembiayaan dan Subsidi

UU No. 1 tahun 2004, tentang Perbendaharaan Negara.

Dalam Undang-undang Perbendaharaan Negara ini juga diatur prinsip-prinsip yang berkaitan dengan pelaksanaan fungsi-fungsi pengelolaan kas, perencanaan penerimaan dan pengeluaran, pengelolaan utang piutang dan investasi serta barang milik negara/daerah. Di samping itu juga dimaksudkan pula untuk memperkuat landasan dalam rangka pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah. Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dapat dibentuk Badan Layanan Umum yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang diperlukan dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

PP No.8 tahun 2007, tentang Investasi Pemerintah

Salah satu bidang investasi pemerintah yang dapat dibiayai ialah pengembangan jasa pelayanan umum, yang meliputi layanan transportasi, layanan jalan tol, layanan pengairan, layanan telekomunikasi, layanan air bersih, limbah dan minyak dan gas bumi. Pada lembaga keuangan investasi pemerintah meliputi investasi pada lembaga pembiayaan bank, lembaga pembiayaan non bank dan

koperasi. Sumber dana investasi dapat berasal dari APBN, laba investasi terdahulu, dan dana/barang yang dikelola oleh pemerintah.

PP No. 1 tahun 2008, tentang Investasi Pemerintah

Dalam pengelolaan investasi pemerintah diperlukan badan investasi pemerintah yang berfungsi sebagai operator. Kelembagaan yang terkait dengan penanganan pengelolaan investasi pemerintah harus dipisahkan antara fungsi regulasi, supervisi dan operasional. Pelaksanaan investasi langsung pemerintah dapat dilakukan dengan cara kerjasama investasi dengan pola kerjasama pemerintah dan swasta, KPS (Public Private Partnership/PPP), dan selain pola kerjasama pemerintah dan swasta (Non Public Private Partnership). Pelaksanaan investasi langsung dilakukan dengan penyertaan modal dan /atau pemberian pinjaman dengan titik berat pada sumber dana komersial/swasta serta meminimalkan sumber dana pemerintah.

PP No. 31 tahun 2007, tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Peraturan ini menetapkan batasan tentang rumah susun bahwa rumah susun termasuk barang yang bersifat strategis, dan dapat dibebaskan dari PPN, yang antara lain memenuhi syarat-syarat:

- o Luas lantai hunian antara 21 m² s.d 36 m²
- o Harga Jual tidak lebih dari Rp. 144 juta
- o Diperuntukkan bagi orang pribadi dengan penghasilan tidak lebih dari Rp. 4,5 juta/ bulan dan telah memiliki NPWP
- o Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki dan tidak dipindah tangankan dalam jangka waktu 5 tahun

Permenpera No. 05/Permen/M/ 2006, tentang Dukungan Asuransi KPR/KPRS Untuk Pembangunan Rumah Sehat Sederhana.

Asuransi KPR/KPRS adalah program asuransi yang bertujuan untuk memberikan insentif pada lembaga penerbit kredit/pembiayaan untuk dapat

memfasilitasi kredit/pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan untuk melindungi debitur terhadap sejumlah nilai KPR/KPRS apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran karena terkena pemutusan hubungan kerja atau mengalami kepailitan usaha. Yang menjadi bertanggung adalah lembaga penerbit kredit/pembiayaan yang memberikan KPR/KPRS

Permenpera No. 05/Permen/M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 05/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi.

Tabel 4.3 Kelompok Sasaran

Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp / Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Sumber : Website Kemenpera

Tabel 4.4 Skim KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)		
	Skim KPRS Bersubsidi		Skim KPRS Mikro Bersubsidi
	Maksimum Subsidi Pembangunan/Perbaikan Rumah	Subsidi Selisih Bunga Pembangunan/Perbaikan Rumah	Maksimum Subsidi Pembangunan/Perbaikan Rumah
I	5.000.000	5.000.000	5.000.000
II	7.000.000	7.000.000	7.000.000
III	9.000.000	9.000.000	9.000.000

Sumber : Website Kemenpera

Permenpera No. 06/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 06/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi.

Tabel 4.5 Kelompok Sasaran

Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp / Bulan)
I	1.700.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000
II	1.000.000 ≤ Penghasilan < 1.700.000
III	Penghasilan < 1.000.000

Sumber : Website Kemenpera

Tabel 4.6 Skim KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)	
	Skim KPRS Syariah Bersubsidi	Skim KPRS Mikro Syariah Bersubsidi
I	5.000.000	5.000.000
II	7.000.000	7.000.000
III	9.000.000	9.000.000

Sumber : Website Kemenpera

Permenpera No. 07/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 03/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi

Tabel 4.7 Nilai Subsidi per Rumah Tangga

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga	Maksimum Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

Sumber : Website Kemenpera

Permenpera No. 08/Permen/M/ 2008, tentang perubahan Permenpera No. 04/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.

Tabel 4.8 Nilai Subsidi Uang Muka

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)
	Subsidi Uang Muka
I	8.500.000
II	11.500.000
III	14.500.000

Sumber : Website Kemenpera

Permenpera No. 07/Permen/M/ 2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi.

Tabel 4.9 Kelompok Sasaran Rusunami

Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	3.500.000 < Penghasilan ≤ 4.500.000
II	2.500.000 < Penghasilan ≤ 3.500.000
III	1.200.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000

Sumber : Website Kemenpera

Tabel 4.10 Skim Subsidi KPR Sarusun Bersubsidi

Kelompok Sasaran	Skim Subsidi KPR Sarusun Bersubsidi	
	Maksimum Selisih Bunga Bersubsidi terhadap Bunga Pasar (%)	Bantuan Uang Muka (Rp)
I	2,5	5.000.000
II	3,5	6.000.000
III*	5	7.000.000

Sumber : Website Kemenpera

Kepmenkeu No. 1336/KMK.04/ 1989, tentang Pemberian Keringanan PBB yang Tertuang Atas Unit Hunian Rusun yang Dibangun dan atau Diadakan oleh Perum Perumnas.

Setiap hunian rusun yang dibangun oleh perumnas mendapat keringanan PBB. Keringanan tersebut berupa pengurangan sebesar 50% dari PBB terhutang.

Permenkeu No. 36/PMK.03/ 2007, tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan PPN.

Peraturan ini menjelaskan tentang :

- o Pembebasan PPN Rumah susun sederhana dengan luas hunian kurang dari 21m² dan harga jual maksimal Rp.75.000.000 dengan kepemilikan KPR
- o Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki dan tidak dipindah tangankan dalam jangka waktu 5 tahun.

Permenkeu No. 58/PMK.02/ 2008, tentang Biaya Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Biaya Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum ialah biaya operasional yang disediakan dalam rangka membantu pengadaan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Biaya ini dianggarkan dalam DIPA satuan kerja/instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk pembangunan. Besarnya biaya operasional ditentukan maksimum 4% untuk ganti rugi senilai Rp. 5 milyar, yang selanjutnya menurut persentase menurun. Biaya operasional meliputi honorarium, pengadaan bahan, ATK, penunjang musyawarah, sosialisasi, sidang, satgas, biaya keamanan dan biaya perjalanan. esarnya biaya tersebut didasarkan pada perhitungan ganti rugi. Besarnya biaya maksimum adalah sbb :

- o diatas Rp 5 M s.d Rp 10 M ; maksimum Rp 350 juta
- o diatas Rp 10 M s.d Rp 25 M ; maksimum Rp 650 juta
- o diatas Rp 25 M s.d Rp 50 M ; maksimum Rp 900 juta
- o diatas Rp 50 M s.d Rp 100 M ; maksimum Rp 1,150 M
- o diatas Rp 100 M ; maksimum Rp 1,4 M

Permenkeu No. 38/PMK.02/ 2008, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian dan Pengelolaan Resiko atas Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan menteri ini dibuat dalam rangka mempercepat pembangunan atau investasi dalam infrastruktur, serta mendorong peran serta badan usaha (BUMN/BUMD/Swasta/ Koperasi) untuk berpartisipasi dalam penyediaan infrastruktur. Jenis resiko dan dukungan pemerintah meliputi :

- o resiko politik ; akibat dari perubahan kebijakan/keputusan sepihak dari pemerintah, yang mengakibatkan kerugian finansial pada badan usaha.
- o resiko kinerja proyek; resiko yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek
- o resiko permintaan; resiko akibat perubahan permintaan barang/jasa dari suatu proyek kerja sama.

4.4.1.3 Peraturan Perundang-undangan terkait Pertanahan dan Pengelolaan Lahan.

UU No. 20 tahun 2000, tentang Perubahan atas Undang Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Prinsip dalam pelaksanaan BPHTB ini ialah :

- o Berdasarkan sistem self assessment
- o Besarnya tarif ditetapkan 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak
- o Adanya sanksi kepada wajib pajak, pejabat umum bila tidak melaksanakan undang-undang ini
- o Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar milik pemda (80%)
- o Tidak diperkenankan adanya pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan undang-undang ini.

Perolehan tanah dan bangunan yang dikenakan BPHTB meliputi :

- o Pemindahan hak karena; jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah; dan
- o Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

UU No. 26 tahun 2007, tentang Penataan Ruang.

Dalam rangka pengelolaan sumber daya alam di daratan, lautan dan udara perlu dilakukan secara terencana dan terpadu dalam suatu pola pembangunan yang berkesinambungan dalam suatu rencana penataan ruang. Penataan ruang meliputi proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan proses yang saling berkaitan. Untuk melaksanakan hal tersebut diperlukan peraturan perundangan yang menyeluruh untuk menjamin kepastian hukum pemanfaatan ruang. Pemanfaatan ruang mengikuti RTRW dapat diberi insentif berupa antara lain:

- Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, penyertaan saham
- Penyediaan infrastruktur
- Kemudahan perijinan

Sedangkan yang berupa disinsentif berupa antara lain :

- Pengenaan pajak yang tinggi
- Ketidaktersediaan sarana dan prasarana

PP No. 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Pengaturan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu diarahkan untuk terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, atau pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Hak guna usaha (HGU) ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Tanah HGU diperuntukan kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan atas tanah paling sedikit 5 ha dan maksimum 25 ha. Tanah HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. HGU dapat beralih atau dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah, pewarisan.

Hak guna bangunan (HGB) ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan jangka waktu 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Yang dapat menjadi pemegang HGB ialah WNI dan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan HGB ialah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Tanah dengan HGB dapat pula dialihkan melalui penjualan, tukar menukar, penyertaan modal, hibah, dan pewarisan.

Hak pakai (HP) ialah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu paling lama 25 tahun. Tanah dengan hak pakai dapat diberikan secara gratis, atau dengan pembayaran/pemberian jasa. Yang mempunyai hak pakai ialah selain WNI dan badan hukum, dapat pula dimiliki oleh departemen, LPND, pemda, badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing, perwakilan negara asing atau badan internasional. Tanah yang dapat diberikan hak pakai ialah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Atas penerbitan HGU, HGB, dan HP dibebankan uang pemasukan negara, yang ditetapkan oleh menteri setelah mendapat persetujuan menteri keuangan.

PP No. 26 tahun 2008, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan ini merupakan kelanjutan dari UU No.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penataan ruang wilayah nasional bertujuan untuk mewujudkan antara lain untuk mewujudkan keterpaduan perencanaan tata ruang nasional, provinsi, dan kabupaten, mewujudkan keterpaduan pemanfaatan ruang/lahan, serta adanya keterpaduan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencegah dampak negatif terhadap lingkungan. Menurut peraturan ini, kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

PP No. 80 tahun 1999, tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, yang berisi ketentuan untuk mengatur pembangunan perumahan skala besar melalui Kasiba, Lisiba atau Lisiba BS. Pembangunan Kasiba, atau Lisiba ialah wadah pembangunan perumahan dan permukiman dalam jumlah besar dan lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungannya yang dapat mengakibatkan perubahan lingkungan yang cukup besar pula.

Kasiba ialah sebidang tanah yang fisiknya disiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan terlebih dahulu membangun jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh kepala daerah. Tanah yang dapat dijadikan sebagai Kasiba ialah tanah-tanah perorangan atau badan hukum sesuai UU No.5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria, atau tanah-tanah negara yang dipakai perorangan atau badan hukum tanpa suatu hak, atau tanah negara yang tidak ada yang memakainya..

Lisiba ialah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan memenuhi persyaratan sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang. Sedangkan Lisiba Berdiri Sendiri ialah sebidang tanah yang bukan merupakan bagian dari Kasiba, yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain.

Perpres No. 36 tahun 2006, tentang Perubahan Perpres No. 65 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

- o Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah
- o Pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati

- o Rencana kebutuhan tanah hanya dapat dilakukan bila berdasarkan RTRW yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- o Rumah susun sederhana termasuk dalam pembangunan kepentingan umum

Inpres No.05 tahun 1999, tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara.

Peremajaan permukiman kumuh adalah kegiatan pembongkaran sebagian atau seluruh permukiman yang berada di atas tanah negara, yang kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun serta bangunan lain sesuai rencana tata ruang kota. Peremajaan ini dimaksudkan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah, mewujudkan kawasan kota yang lebih baik, dan mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan membangun rumah susun, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Permendagri No. 17 tahun 2007, tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah.

Permenpera No. 32/Permen/M/ 2006. Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Persyaratan untuk menetapkan lokasi Kasiba antara lain: berada pada kawasan permukiman menurut RTRW; dalam satu wilayah administrasi; dapat dikembangkan mengikuti kecenderungan yang ada atau merangsang pengembangan baru; lokasi Kasiba bukan tanah sengketa/potensi sengketa; lokasi yang ditetapkan dapat menampung sekurang-kurangnya 3000 unit rumah. Pertimbangan utama lokasinya adalah sekurang-kurangnya biaya rendah untuk pembangunan prasarana & utilitas umum; berdekatan dengan tempat kerja; dapat menampung tenaga kerja; dapat menampung 3000 unit rumah.

Permenpera No. 34/Permen/M/ 2006, tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Kawasan Perumahan

Dalam pembangunan prasarana perlu penanganan keterpaduan PSU kawasan secara preventif. Pembangunan layanan publik diarahkan pada pembiayaan pemerintah sesuai status komponen PSU, sehingga pihak swasta diarahkan sesuai permintaan pasar.

Permen PU No. 05/PRT/M/ 2007, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi.

Peraturan tentang pembangunan rusuna bertingkat tinggi dimaksudkan untuk memenuhi ketentuan/syarat administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, persyaratan teknis keandalan bangunan, dan ketentuan pembiayaan rusuna tingkat tinggi. Ketentuan administratif meliputi kejelasan hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, status perijinan. Ketentuan teknis meliputi syarat peruntukan lokasi, intensitas, arsitektur, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan syarat dampak lingkungan.

Kepmen Lingkungan Hidup No. 04 tahun 2000, tentang Panduan Penyusunan AMDAL Kegiatan Pembangunan Permukiman Terpadu

Jenis rencana usaha dan atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) ditetapkan berdasarkan Potensi dampak penting yang ditimbulkan, dan ketidakpastian kemampuan teknologi untuk menanggulangi dampak penting negatif yang akan timbul.

4.4.1.4 Peraturan Perundang-undangan terkait Institusi/Kelembagaan dan Kerjasama

UU No. 32 tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah.

Untuk meningkatkan perekonomian daerah, pemda dapat memberi insentif dan atau kemudahan dalam bentuk penyediaan sarana, prasarana, dana stimulan, pemberian modal usaha, pemberian bantuan teknis, keringanan biaya dan percepatan pemberian ijin. Dalam hal pengelolaan barang daerah, pemerintah daerah wajib memanfaatkan barang milik daerah untuk melayani kepentingan umum. Barang milik daerah tersebut tidak dapat dijual, diserahkan hak nya pada

pihak lain, dijadikan tanggungan atau digadaikan. Tetapi barang tersebut dapat dihapus dari daftar inventaris melalui penjualan, hibah dan/atau dimusnahkan .

UU No. 19 tahun 2003, tentang Badan Usaha Milik Negara.

Peraturan ini dibuat dalam rangka pengaturan badan usaha milik negara (BUMN) yang merupakan salah satu pelaku kegiatan ekonomi nasional. BUMN mempunyai peran dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan peran yang ada sekarang perlu ditingkatkan dan dioptimalkan.

PP No. 45 tahun 2005, tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran BUMN.

Peraturan ini merupakan penjabaran dari UU no.19 tahun 2003 tentang BUMN. Dalam peraturan ini definisi BUMN sama seperti UU.No.19 tahun 2003, yang terdiri dari Perusahaan Persero, Persero Terbuka, dan Perum. Pendirian persero,perum ditetapkan melalui peraturan pemerintah.

PP No. 13 tahun 1998, tentang Perusahaan Umum.

Menurut peraturan ini Perum ialah badan usaha milik negara yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham. Tujuan dari pembentukan perum adalah untuk menyelenggarakan usaha yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan jasa serta memupuk keuntungan dari pengelolaan perusahaan tersebut. Perusahaan umum lebih menitikberatkan pada pelayanan untuk kemanfaatan umum. Pembentukan perum ditetapkan melalui peraturan pemerintah.

PP No. 15 tahun 2004, tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.

Dengan dikeluarkannya UU No.19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, dan PP No.13 tahun 1998 tentang Perusahaan Umum, maka diperlukan pengaturan kembali Perumnas. Perumnas didirikan pertama kali pada tahun 1974 melalui PP No.29 yang diubah melalui PP No.12 tahun 1988. Perusahaan ini adalah BUMN yang diberi tugas dan wewenang untuk melaksanakan penataan

perumahan dan permukiman. Sifat usaha perusahaan adalah menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip pengurusan perusahaan. Untuk mencapai maksud dan tujuan perumnas, maka dilakukan usaha-usaha antara lain: penataan perumahan dan permukiman; penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah; pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman; pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan.

PP No. 66 tahun 2007, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan di Bidang Pembiayaan Infrastruktur.

Dalam rangka mempercepat pengadaan infrastruktur yang memadai perlu didukung oleh pengerahan dan pengelolaan sumber pembiayaan. Salah satunya diwujudkan melalui penyertaan modal negara untuk mendirikan perusahaan perseroan (persero) yang khusus bergerak di bidang pembiayaan infrastruktur. Penyertaan modal negara dalam pendirian persero tersebut dilakukan melalui kemitraan dengan pihak swasta dan/atau lembaga keuangan multilateral. Nilai penyertaan modal negara pada persero sebesar Rp 1 triliun.

PP No. 50 tahun 2007, tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah.

Peraturan ini berisi pedoman bagi pemerintah daerah untuk melaksanakan kerja sama dengan daerah lain maupun pihak ketiga. Pihak ketiga dimaksud ialah departemen/lembaga pemerintah non departemen, perusahaan swasta, BUMN, BUMD, koperasi, yayasan, dan lembaga di dalam negeri yang berbadan hukum.

Keppres No. 80 tahun 2003, tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Pengadaan barang/jasa pemerintah adalah kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai dengan APBN/APBD, baik yang dilaksanakan secara swakelola maupun oleh penyedia barang/jasa. Penyedia barang/jasa adalah badan usaha atau orang perseorangan yang kegiatan usahanya menyediakan barang/layanan jasa.

Perpres No.67 tahun 2005, tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan ini memberi kesempatan pada pihak swasta untuk ikut serta dalam proyek penyediaan infrastruktur. Kerjasama ini merupakan investasi pemerintah yang dilakukan dengan badan usaha berdasarkan perjanjian kerjasama yang dapat berbentuk perusahaan patungan atau pemberian ijin pengusahaan. Ijin pengusahaan ialah ijin yang bersifat monopoli yang diberikan menteri/kepala daerah kepada badan usaha. Badan usaha dapat berbentuk BUMN, BUMD, koperasi, dan badan usaha swasta yang berbentuk PT. Jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan meliputi infrastruktur transportasi, infrastruktur jalan, infrastruktur sumber daya air, infrastruktur air minum, air limbah, infrastruktur jaringan tekem, ketenagalistrikan, dan infrastruktur minyak dan gas bumi.

Permenkeu No. 38/PMK.01/ 2006, tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga.

Peraturan ini mengatur tentang pengembangan bidang usaha dan memupuk keuntungan perusahaan daerah. Usulan mengenai kerja sama yang dilakukan perusahaan daerah dengan pihak ketiga memenuhi syarat-syarat bahwa mempunyai proposal dan pra studi kelayakan tentang prospek usaha yang menjadi obyek kerja sama. Pihak ketiga dimaksud ialah pemerintah pusat, pemerintah propinsi, pemda, pemkot, perusahaan daerah, instansi pemerintah, badan usaha lain baik perorangan, nasional maupun asing. Bentuk kerja sama dapat dilakukan dalam bentuk:

- o Kerja sama pengelolaan (joint operation)
- o Kerja sama usaha patungan (joint venture)

4.1.2 Manfaat (outcomes) dari Kebijakan Terdahulu dalam Penyelesaian Permasalahan

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kebijakan perumahan yaitu : UU No. 16 tahun 1985, tentang Rumah Susun; UU No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman; PP No. 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun; Keppres No. 22 tahun 2006, tentang Tim Koordinasi Percepatan

Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan; Permendagri No. 74 tahun 2007, tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perijinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan; Keputusan Menpera No. 10/KPTS/M/2007 tentang pedoman bantuan stimulan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) perumahan dan permukiman; Keputusan Menpera No. 18/Permen/M/2007 tentang petunjuk pelaksanaan perhitungan tarif sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kebijakan perumahan tersebut selain memberikan payung dan kepastian hukum terhadap semua kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan, juga memberikan kemudahan dan manfaat (*outcomes*) dalam pembentukan koordinasi antar instansi terkait, serta memberikan kemudahan dalam proses perijinan dan insentif, pemberian bantuan untuk prasarana sarana utilitas (PSU) serta penentuan tarif sewa rumah susun sederhana untuk kelompok sasaran tertentu.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembiayaan dan subsidi yaitu : UU No. 1 tahun 2004, tentang Perbendaharaan Negara; PP No.8 tahun 2007, tentang Investasi Pemerintah; PP No. 1 tahun 2008, tentang Investasi Pemerintah; PP No. 31 tahun 2007, tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN); Permenpera No. 05/Permen/M/ 2006, tentang Dukungan Asuransi KPR/KPRS Untuk Pembangunan Rumah Sehat Sederhana; Permenpera No. 05/Permen/M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 05/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi; Permenpera No. 06/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 06/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi; Permenpera No. 07/ Permen /M/2008, tentang perubahan atas Permenpera No. 03/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi; Permenpera No. 08/Permen/M/ 2008, tentang perubahan Permenpera No. 04/Permen/M/2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan

Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi; Permenpera No. 07/Permen/M/ 2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi; Kepmenkeu No. 1336/ KMK.04/ 1989, tentang Pemberian Keringanan PBB yang Tertuang Atas Unit Hunian Rusun yang Dibangun dan atau Diadakan oleh Perum Perumnas; Permenkeu No. 36/PMK.03/ 2007, tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan PPN; Permenkeu No. 58/PMK.02/ 2008, tentang Biaya Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum; Permenkeu No. 38/PMK.02/ 2008, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian dan Pengelolaan Resiko atas Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembiayaan dan subsidi tersebut memberikan payung dan kepastian hukum, juga memberikan kemudahan dan manfaat (*outcomes*) terhadap investasi yang dilakukan, dukungan asuransi KPR/KPRS untuk RSH, dukungan fasilitas subsidi dalam berbagai skemanya, pemberian keringanan PBB, pembebasan dari pengenaan PPN, serta kemudahan biaya pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan dan pengelolaan lahan yaitu : UU No. 20 tahun 2000, tentang Perubahan atas Undang Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; UU No. 26 tahun 2007, tentang Penataan Ruang; PP No. 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; PP No. 26 tahun 2008, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; PP No. 80 tahun 1999, tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri; Perpres No. 36 tahun 2006, tentang Perubahan Perpres No. 65 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum; Inpres No.05 tahun 1999, tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara; Permendagri No. 17 tahun 2007, tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah; Permenpera No. 32/Permen/M/ 2006. Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri; Permenpera No. 34/Permen/M/ 2006, tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan

Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Kawasan Perumahan; Permen PU No. 05/PRT/M/ 2007, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi; Kepmen Lingkungan Hidup No. 04 tahun 2000, tentang Panduan Penyusunan AMDAL Kegiatan Pembangunan Permukiman Terpadu.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan dan pengelolaan lahan tersebut memberikan payung dan kepastian hukum, juga memberikan kemudahan dan manfaat (*outcomes*) terhadap status kepemilikan tanah, tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penataan ruang, rencana tata ruang wilayah nasional, kawasan siap bangun (*kasiba*) dan lingkungan siap bangun (*lisiba*) yang berdiri sendiri, prasarana sarana utilitas (PSU) kawasan perumahan, pembangunan rumah susun tingkat tinggi, dan AMDAL bagi pembangunan permukiman terpadu.

Peraturan perundang-undangan yang terkait institusi/kelembagaan dan kerjasama yaitu : UU No. 32 tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah; UU No. 19 tahun 2003, tentang Badan Usaha Milik Negara; PP No. 45 tahun 2005, tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran BUMN; PP No. 13 tahun 1998, tentang Perusahaan Umum; PP No. 15 tahun 2004, tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional; PP No. 66 tahun 2007, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan di Bidang Pembiayaan Infrastruktur; PP No. 50 tahun 2007, tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah; Keppres No. 80 tahun 2003, tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah; Perpres No.67 tahun 2005, tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur; Permenkeu No. 38/PMK.01/ 2006, tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga.

Peraturan perundang-undangan yang terkait institusi/kelembagaan dan kerjasama tersebut memberikan payung dan kepastian hukum, juga memberikan kemudahan dan manfaat (*outcomes*) terhadap peran dari pemerintahan daerah setelah era otonomi daerah, peran BUMN seperti Perumnas dan Bank Tabungan Negara (BTN), penyertaan modal dari pemerintah, kerjasama antara pemerintah dengan BUMN/BUMD, serta kerjasama antara BUMN/BUMD dengan pihak ketiga.

Selama tahun 2004 sampai tahun 2007, pemerintah memberikan perhatiannya terhadap institusi/kelembagaan perumahan rakyat, ditandai dengan dibentuknya kembali Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Pembentukan kembali Kementerian Negara Perumahan Rakyat, juga dibarengi dengan tujuan (*goal*) dan sasaran yang harus dicapai disektor perumahan rakyat, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Tujuan (*goal*) dan sasaran (*objective*) pembangunan perumahan dalam RPJM Nasional,¹ adalah untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat yang mempergunakan kredit pemilikan rumah sebagai cara untuk memiliki rumah maka sasaran umum pembangunan perumahan adalah pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat melalui terciptanya pasar primer yang sehat, efisien, akuntabel, tidak diskriminatif, dan terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat yang didukung oleh sistem pembiayaan jangka panjang yang market friendly, efisien, dan akuntabel.

Bagi masyarakat berpendapatan rendah yang terbatas kemampuannya, maka sasaran umum yang harus dicapai adalah terbentuknya pola subsidi yang tepat sasaran, tidak mendistorsi pasar, akuntabel, dan mempunyai kepastian dalam hal ketersediaan setiap tahun. Sasaran lain yang juga hendak dicapai adalah terbentuknya pola pembiayaan untuk perbaikan dan pembangunan rumah baru yang berbasis swadaya masyarakat. Sasaran penyediaan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah sebanyak 1.350.000 unit rumah, melalui pembangunan rumah susun sewa sebanyak 60.000 unit, rumah susun sederhana milik melalui peran serta swasta 25000 unit, serta peningkatan akses kredit mikro untuk pembangunan dan perbaikan perumahan berbasis keswadayaan masyarakat sebanyak 3.600.000 unit. Sebagaimana telah digariskan dalam Millennium Development Goals (MDGs), maka sasaran yang juga harus dicapai adalah penurunan luasan kawasan kumuh sebesar 50 persen dari luas yang ada saat ini pada akhir tahun 2009. Lihat Tabel 4.11

Arah kebijakan yang akan dikembangkan untuk mencapai sasaran sebagaimana telah disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

¹ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009. Bagian IV.33-72.

1. Meningkatkan penyediaan prasarana dan sarana dasar bagi kawasan rumah sederhana dan rumah sederhana sehat;
2. Mengembangkan kawasan perumahan skala besar;
3. Meningkatkan penyediaan hunian (sewa dan milik) bagi masyarakat berpendapatan rendah melalui gerakan nasional pengembangan sejuta rumah (GNPSR);
4. Meningkatkan fasilitasi dan pemberdayaan masyarakat berpendapatan rendah dalam penyediaan lahan, sumber pembiayaan dan prasarana dan sarana lingkungan melalui pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat;
5. Mengembangkan kredit mikro pembangunan dan perbaikan rumah yang terkait dengan kredit mikro peningkatan pendapatan (income generating) dalam rangka upaya pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin dan penciptaan lapangan kerja;
6. Menciptakan pola subsidi baru yang lebih tepat sasaran;
7. Mengembangkan lembaga yang bertanggungjawab dalam pembangunan perumahan dan permukiman pada semua tingkatan pemerintahan serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif;
8. Pemantapan pasar primer perumahan;
9. Berkembangnya secondary mortgage facility (SMF) dan secondary mortgage market (SMM);
10. Terbentuknya peraturan perundang-undangan dan kelembagaan pendukung SMF dan SMM (UU Sekuritisasi, Biro Kredit, Surat Hak Tanggungan, insentif perpajakan dan sebagainya);
11. Mengembangkan insentif fiskal bagi swasta yang menyediakan hunian bagi buruh/karyawannya;
12. Meningkatkan pengawasan dan pembinaan teknis keamanan dan keselamatan gedung;
13. Menciptakan kepastian hukum dalam bermukim (secure tenure);
14. Meningkatkan kualitas pelayanan prasarana dan sarana lingkungan pada kawasan kumuh perkotaan dan pesisir/nelayan.

Tabel 4.11 Sasaran (*objectives*) Perumahan rakyat dalam RPJM

NO	SASARAN RPJM 2004-2009	JUMLAH UNIT
1	Subsidi KPR RSH untuk MBR	1.265.000
2	Rumah susun sewa (Rusunawa)	60.000
3	Rumah susun milik (Rusunami)	25.000
4	Akses kredit mikro untuk pembangunan dan perbaikan rumah swadaya (self-help housing)	3.600.000
	JUMLAH TOTAL (dalam 5 tahun)	4.950.000
	JUMLAH TOTAL (dalam 1 tahun) Dikenal dengan "Gerakan Sejuta Rumah"	990.000

Sumber RPJM Nasional 2004-2009.

Selain arah kebijakan yang memberikan payung dan kepastian hukum terhadap kebijakan perumahan rakyat, maka kebijakan utama yang menjadi bentuk intervensi pemerintah dalam pasar perumahan rakyat adalah: dari sisi regulasi pasar perumahan, menetapkan kontrol harga rsh dan satuan rumah susun milik yang mendapatkan subsidi serta menetapkan tarif sewa rumah susun sewa yang dibangun dengan apbn atau APBD; dari sisi pembiayaan, menetapkan subsidi KPR RSH, KPR sarusun milik, dan anggaran pembangunan rusunawa; dari sisi pertanahan, menyediakan anggaran bagi pengadaan kawasan siap bangun (kasiba) atau lingkungan siap bangun (lisiba) sebagai sarana penyediaan tanah murah bagi pembangunan perumahan untuk MBR; dari sisi institusi mendorong beroperasinya SMF secara maksimal.

Kebijakan utama yang menjadi bentuk intervensi pemerintah telah dikeluarkan oleh pemerintah dalam pasar perumahan mempunyai beberapa manfaat (*outcomes*) yang dapat dijabarkan sebagai berikut :

- o Kebijakan regulasi pasar perumahan, kontrol harga jual RSH dan rusunami, serta penetapan tarif sewa rusunawa memberikan kepastian harga kepada konsumen serta memudahkan pemerintah dalam menyalurkan subsidi perumahan berdasarkan kelompok sasaran dengan level pendapatan tertentu, serta mempermudah developer mengembangkan perencanaan kedepan;

- Kebijakan pembiayaan, subsidi perumahan dan pemotongan pajak PPN pada batas harga yang ditetapkan pemerintah dapat mengurangi harga jual akhir perumahan yang ditawarkan melalui KPR bersubsidi sehingga kelompok sasaran pada level pendapatan tertentu dapat melakukan pembayaran cicilan KPR bersubsidi dengan lebih murah atau mendapatkan perumahan dengan kualitas yang lebih baik sehingga kelompok sasaran yang dimaksud mempunyai standar kehidupan yang lebih baik;
- Kebijakan pertanahan, pengadaan kasiba dan lisiba dengan bantuan pemerintah dapat menurunkan dan mengurangi gejolak fluktuasi harga tanah akibat ulah spekulasi dan dengan adanya pola pengembangan wilayah urban dengan program kasiba dan lisiba dapat mencegah terjadinya pengembangan wilayah secara sporadis tidak terkendali (*urban sprawl*);

Tabel 4.12. Kebijakan Perumahan Rakyat di Indonesia

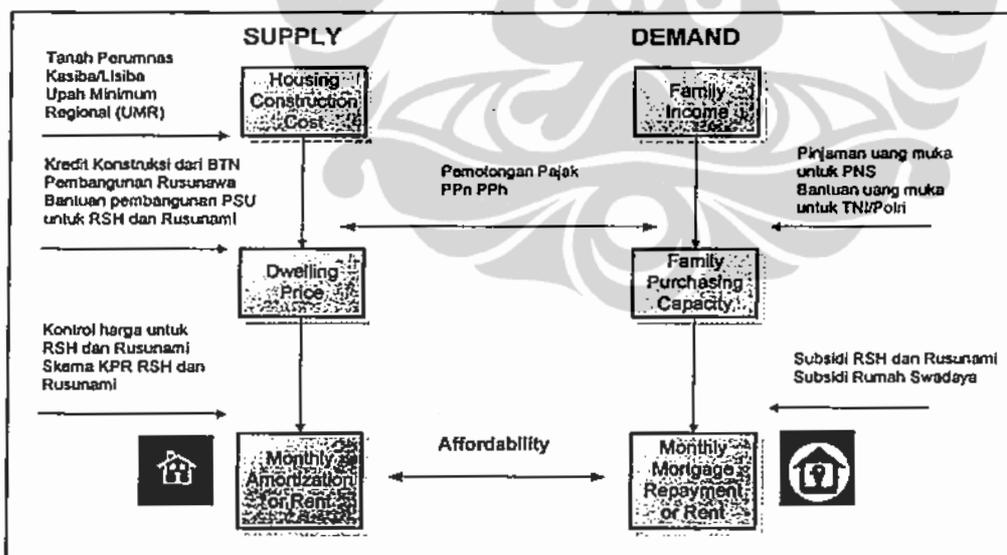
	SUPPLY	DEMAND
Regulasi pasar perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kontrol harga RSH dan Rusunami ○ Kemudahan perijinan pembangunan RSH dan Rusunami ○ Biaya BPHTB ○ Pemotongan pajak PPn PPh ○ Tarif sewa Rusunawa 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kelompok sasaran RSH dan Rusunami
Pembiayaan dan subsidi	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kredit konstruksi dari Bank ○ Pembangunan Rusunawa ○ Pembangunan prasarana umum (PSU) untuk RSH dan Rusunami 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Skema tabungan wajib PNS (Bapertarum) ○ Subsidi RSH dan Rusunami ○ Subsidi Rumah Swadaya (self-help housing)
Pertanahan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tanah developer pemerintah (Perumnas) ○ Kawasan/lingkungan siap bangun (kasiba/lisiba) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tanah milik sendiri untuk Rumah Swadaya
Institusi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Perumnas, BTN, SMF dan developer swasta 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pengelolaan Rusunawa oleh Pemda/Perumnas

- Kebijakan terkait institusi, penguatan institusi pembiayaan sekunder (SMF) dapat menghilangkan ketidak-cocokan (*mismatch*) dalam

pembiayaan perumahan serta memperpanjang tenor kredit sehingga pembayaran cicilan yang dilakukan menjadi lebih kecil, sedangkan peningkatan koordinasi antar institusi perumahan dapat meningkatkan standar mutu kebijakan yang akan dihasilkan.

Bentuk intervensi yang telah dilakukan pemerintah Indonesia selama tiga tahun terakhir dalam pasar perumahan dari sisi permintaan (demand side) dan sisi penawaran (supply side) dapat dijabarkan dalam matrik, Tabel 4.12, di atas ini.

Strategi dan intervensi yang telah dijalankan pemerintah dalam pasar perumahan tersebut selama tiga tahun terakhir sejak tahun 2004 pada kenyataannya belum dapat meningkatkan produksi perumahan secara drastis, karena produksi RSH selama kurun waktu tersebut masih berada dibawah 100.000 unit RSH per tahun, belum dapat mencapai kondisi lebih besar dari produksi tertinggi RSH pada tahun 1997 sebesar 200.999 unit RSH, padahal di perkotaan saja terjadi penambahan kebutuhan perumahan baru akibat terjadinya urbanisasi sebesar 898.000 unit rumah per tahun. Strategi tersebut digambarkan secara lebih detail dalam bentuk intervensi pemerintah pada Gambar 4.13.



Gambar 4.13. Bentuk pola intervensi oleh pemerintah di Indonesia.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan menengah (MBM), Kementerian Negara Perumahan Rakyat

(Kemenpera) juga telah menetapkan berbagai kebijakan yang berkaitan dengan bantuan pembiayaan dan subsidi perumahan yang diberikan kepada keluarga atau rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah. Adapun kebijakan Kemenpera tersebut meliputi :

- Permenpera Nomor : 03/Permen/M/2007 tentang dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Bersubsidi.
- Permenpera Nomor : 04/Permen/M/2007 tentang dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.
- Permenpera Nomor : 05/Permen/M/2007 tentang dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Swadaya/KPR Swadaya Mikro Bersubsidi.
- Permenpera Nomor : 06/Permen/M/2007 tentang dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Swadaya/KPR Swadaya Mikro Syariah Bersubsidi.
- Permenpera Nomor : 07/Permen/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Satuan rumah susun (Sarusun) Bersubsidi.
- Keputusan Menpera : 10/KPTS/M/2007 tentang pedoman bantuan stimulan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) perumahan dan permukiman.
- Keputusan Menpera : 18/Permen/M/2007 tentang petunjuk pelaksanaan perhitungan tarif sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD.

Apabila kebijakan Kemenpera dalam lingkup fasilitasi pembiayaan dan subsidi perumahan tersebut kita bandingkan satu dengan yang lainnya, maka terlihat bahwa kebijakan pemerintah yang dijalankan oleh Kemenpera menggambarkan kebijakan kepada pasar formal perumahan (03/Permen/M/2007, 04/Permen/M/2007, 07/Permen/M/2007, 18/Permen/M/2007) dan kepada pasar informal perumahan (05/Permen/M/2007, 06/Permen/M/2007). Lihat Tabel 4.14.

Tabel 4.14 Kebijakan Bantuan Pembiayaan dan Subsidi dalam Pasar Perumahan Rakyat

	SUPPLY	DEMAND
Regulasi pasar perumahan		
03/Permen/M/2007	Kontrol harga RSH : I. Rp. 49.000.000 II. Rp. 37.000.000 III. Rp. 25.000.000	Kelompok sasaran (penghasilan) : I. 1.700.000<P<2.500.000 II. 1.000.000<P<1.700.000 III. P<1.000.000
04/Permen/M/2007	Idem	Idem
05/Permen/M/2007	Batas maximum dana RSH swadaya : I. Rp. 42.000.000 II. Rp. 30.000.000 III. Rp. 20.000.000	Idem
06/Permen/M/2007	Idem	Idem
07/Permen/M/2007 PP No. 31 tahun 2007 PMK No. 36/PMK.03/2007	Kontrol harga Rusunami : I. Rp. 144.000.000 II. Rp. 110.000.000 III. Rp. 75.000.000 Pembebasan PPN atas penyerahan sarusun : ≤Rp. 144 juta, 21<T<36m ² ≤Rp. 75 juta, T<21m ²	Kelompok sasaran (penghasilan) : I. 3.500.000<P<4.500.000 II. 2.500.000<P<3.500.000 III. 1.200.000<P<2.500.000 Sarusun tidak boleh dijual kembali dalam 5 tahun Dimungkinkan memanfaatkan fasilitas sewa beli
10/KPTS/M/2007	Bantuan stimulan PSU perumahan dan permukiman	
18/Permen/M/2007	Komponen perhitungan tarif sewa Rusuna : biaya investasi, biaya operasional, biaya perawatan, dan biaya pemeliharaan Tarif sewa komersial : maksimum dan minimum Tarif sewa dasar : maksimum dan minimum Tarif sewa sosial : maksimum dan minimum	
Pembiayaan dan subsidi		
03/Permen/M/2007		Subsidi selisih bunga : I. Rp. 7.500.000 II. Rp. 10.000.000 III. Rp. 12.500.000

(sambungan)

04/Permen/M/2007		Subsidi uang muka : I. Rp. 7.500.000 II. Rp. 10.000.000 III. Rp. 12.500.000
05/Permen/M/2007		Subsidi uang muka/selisih bunga : I. Rp. 5.000.000 II. Rp. 7.000.000 III. Rp. 9.500.000
06/Permen/M/2007		Subsidi uang muka : I. Rp. 5.000.000 II. Rp. 7.000.000 III. Rp. 9.500.000
07/Permen/M/2007		Subsidi uang muka dan selisih bunga : I. Rp. 5.000.000 + suku bunga 9.5% (4 th) II. Rp. 6.000.000 + suku bunga 8.5% (6 th) III. Rp. 7.000.000 + suku bunga 7% (8 th)
Pertanahan		
03/Permen/M/2007	Tanah developer	
04/Permen/M/2007	Tanah developer	
05/Permen/M/2007		Tanah milik sendiri
06/Permen/M/2007		Tanah milik sendiri
07/Permen/M/2007 Pergub DKI Jakarta No. 136 tahun 2007	Tanah developer DKI Jakarta : pembebasan retribusi dan kemudahan perijinan	
Institusi perumahan		
03/Permen/M/2007		Bank Umum nasional (3), bank swasta nasional (2), BPD (12), BPR, ANK syariah (2), BPR syariah (3), LKNB/BMT (78), Koperasi (8) Bapertarum : untuk PNS YKPP : untuk TNI/Polri
04/Permen/M/2007		Idem
05/Permen/M/2007		Idem
06/Permen/M/2007		Idem
07/Permen/M/2007		Idem

4.2. Lingkup dan Tingkat Permasalahan dari Implementasi Kebijakan Terdahulu (Tahapan *Policy Assessment*)

Tahap kedua dari proses perancangan kebijakan adalah tahapan *policy assessment*. Pertanyaan yang muncul dalam tahapan ini adalah : Apakah alternatif kebijakan terdahulu telah dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan perumahan rakyat? Untuk menjawab pertanyaan diatas maka dalam tahapan *policy assessment* ini, kebijakan terdahulu akan dinalisa dengan metode *evaluation* untuk menghasilkan informasi yang relevan tentang *policy performance*.

Fungsi dari evaluasi adalah sebagai berikut : Pertama, dan yang paling penting adalah menyiapkan informasi yang dapat dipercaya dan valid tentang kinerja kebijakan (*policy performance*) terdahulu; Kedua, evaluasi memberikan kontribusi untuk melakukan klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan (*goal*) dan sasaran (*objectives*), sehingga evaluasi juga merupakan sarana untuk melakukan koreksi terhadap tujuan dan sasaran yang telah ditentukan; Ketiga, evaluasi juga dapat memberi kontribusi terhadap penerapan metode analisa kebijakan (*policy-analytic methods*) yang lain, termasuk perumusan masalah (*problem structuring*) dan rekomendasi (*recommendation*), evaluasi juga dapat memberikan kontribusi terhadap definisi baru atau revisi terhadap alternatif kebijakan sebelumnya untuk dibatalkan dan digantikan dengan alternatif kebijakan yang lain.

4.2.1. Evaluasi Kinerja dari Penerapan Kebijakan Terdahulu

Kebijakan perumahan sangat dipengaruhi oleh kondisi : kependudukan (faktor demografi, faktor sosial ekonomi, tingkat urbanisasi, dan lain-lain); sumber daya/resources (sektor pembiayaan/finansial, sektor pertanahan, kebijakan anggaran, kebijakan keuangan, dan lain-lain); ekonomi/economy (basis ekonomi/GDP, pertumbuhan ekonomi, pengangguran, pasar perumahan, dan lain-lain); budaya/culture (ideologi, prioritas politik, kerangka institusi, kerangka administrasi dan hukum, dan lain-lain).

Kinerja pencapaian target RPJM' sampai tahun 2007, dapat dilihat dalam Tabel 4.15, dimana pencapaian target tersebut adalah sebagai berikut : penyediaan

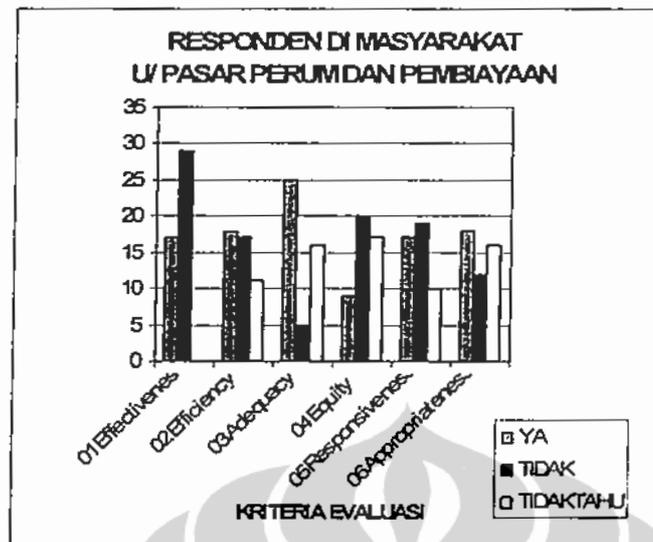
rumah layak huni tercapai 48.6%; pembangunan rusunawa tercapai 35.20%; pembangunan rusunami tercapai 12,58%; akses masyarakat ke pembiayaan perumahan swadaya 52.00%; pengurangan kawasan kumuh 23.50%; penataan, peremajaan dan revitalisasi kawasan 53.20%.

Tabel 4.15 Kinerja pencapaian target RPJM, sampai tahun 2007

No	Kegiatan	Sasaran	Realisasi	Prosentase
1	Subsidi KPR RSH untuk MBR	1.265.000 unit	815.400 unit	48,60%
2	Rumah susun sewa (Rusunawa)	60.000 unit	21.115 unit	35,20%
3	Rumah susun milik (Rusunami)	25.000 unit	3.146 unit	12,58%
4	Akses kredit mikro untuk pembangunan dan perbaikan rumah swadaya (self-help housing)	3.600.000 unit	1.873.416 unit	52,00%
5	Pengurangan Kawasan Kumuh	23.750 Ha	6.586 Ha	23,50%
6	Penataan Peremajaan dan Revitalisasi Kawasan	79 kawasan	42 kawasan	53,20%
7	Fasilitasi & Stimulasi Pembangunan Rumah Akibat Bencana dan Kerusakan Sosial	-	396.891 unit	-

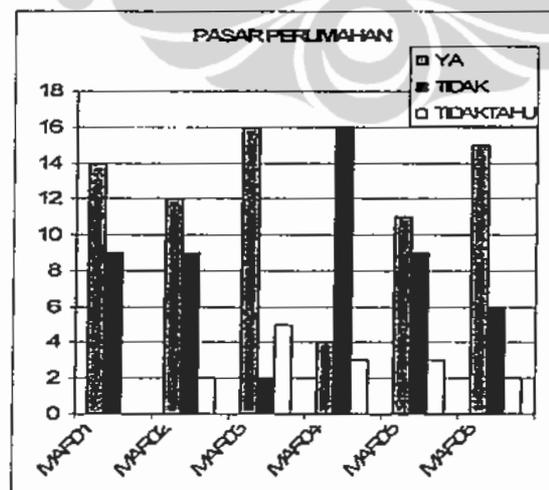
Sumber : Kemenpera, 2007

Selain melakukan evaluasi secara kuantitatif terhadap pencapaian target dari RPJM 2004-2009, sehingga dapat diketahui progres pencapaian targetnya, maka dalam tahap kedua proses perancangan kebijakan ini juga dilakukan evaluasi secara kualitatif terhadap kebijakan perumahan rakyat, dengan memperhatikan empat unsur pilar utama kebijakan yang mempunyai peran dominan dalam kebijakan perumahan rakyat yaitu : kebijakan pasar perumahan, kebijakan pembiayaan perumahan, kebijakan pertanahan dan kebijakan institusi sektor perumahan. Pada sub bab 3.2 sebelumnya telah dijelaskan metodologi evaluasi kebijakan yang digunakan dengan melakukan pendataan melalui kuesioner A yang dibagikan kepada kelompok responden rumah tangga dan kuesioner B yang dibagikan kepada kelompok responden institusi. Hasil pengolahan data dari jawaban responden terlihat dalam grafik-grafik dibawah ini.



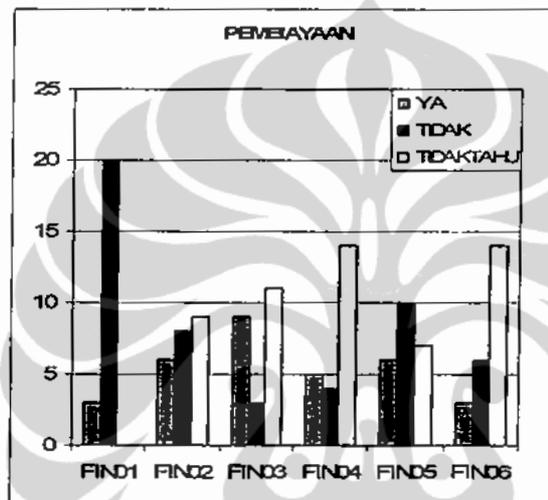
Gambar 4.16. Jawaban Responden Masyarakat untuk 6 Kriteria Evaluasi pada Pasar Perumahan dan Pembiayaan

Kelompok responden rumah tangga memberikan jawabannya untuk enam kriteria evaluasi sebagaimana tergambar dalam Gambar 4.16. Responden menyatakan bahwa kebijakan pasar perumahan dan pembiayaan sudah efisien (*02. efficiency*), sudah berperan kuat (*03. adequacy*), dan sudah sesuai kebutuhan (*06. appropriateness*), namun responden juga menyatakan bahwa pasar perumahan dan pembiayaan belum efektif (*01. effectiveness*), belum ada kesetaraan akses (*04. equity*), dan belum menjawab permasalahan yang ada (*05. responsiveness*).



Gambar 4.17. Jawaban Responden Rumah Tangga u/ Kebijakan Pasar Perumahan

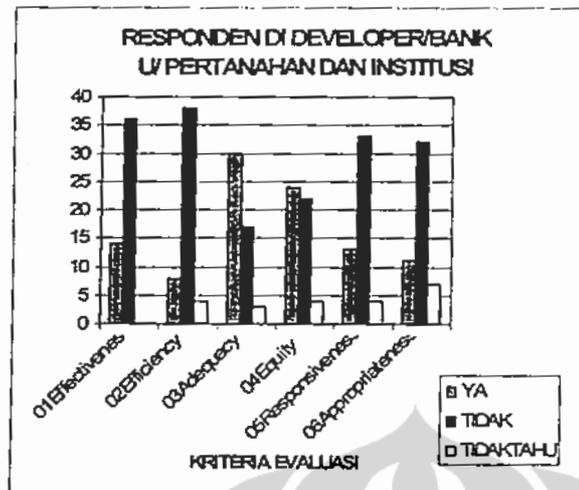
Ketika lebih diperinci dengan memisahkan pasar perumahan dan pembiayaan, maka untuk kebijakan pasar perumahan, responden menyatakan bahwa kebijakan pasar perumahan sudah efektif (01. *effectiveness*), sudah efisien (02. *efficiency*), sudah berperan kuat (03. *adequacy*), sudah menjawab permasalahan yang ada (05. *responsiveness*), dan sudah sesuai kebutuhan (06. *appropriateness*), namun responden juga menyatakan bahwa dalam kebijakan pasar perumahan belum ada kesetaraan akses (04. *equity*). Lihat Gambar 4.17.



Gambar 4.18. Jawaban Responden Rumah Tangga u/ Kebijakan Pembiayaan

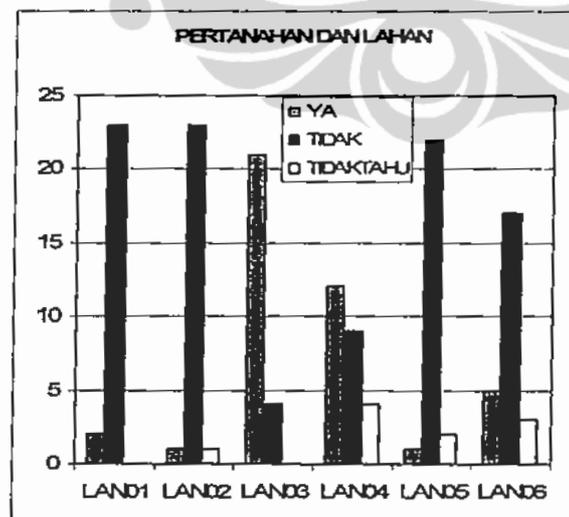
Sedangkan untuk kebijakan pembiayaan, responden menyatakan bahwa kebijakan pembiayaan belum efektif (01. *effectiveness*), dan belum menjawab permasalahan (05. *responsiveness*), serta menyatakan tidak tahu untuk empat kriteria evaluasi kebijakan pembiayaan yang lainnya. Lihat Gambar 4.18.

Kelompok responden di developer dan perbankan memberikan jawabannya untuk enam kriteria evaluasi sebagaimana tergambar dalam Gambar 4.19. Responden menyatakan bahwa kebijakan pertanahan dan kelembagaan sudah berperan kuat (03. *adequacy*) dan sudah ada kesetaraan akses (04. *equity*), namun belum efektif (01. *effectiveness*), belum efisien (02. *efficiency*), belum menjawab permasalahan yang ada (05. *responsiveness*), dan belum sesuai kebutuhan (06. *appropriateness*).

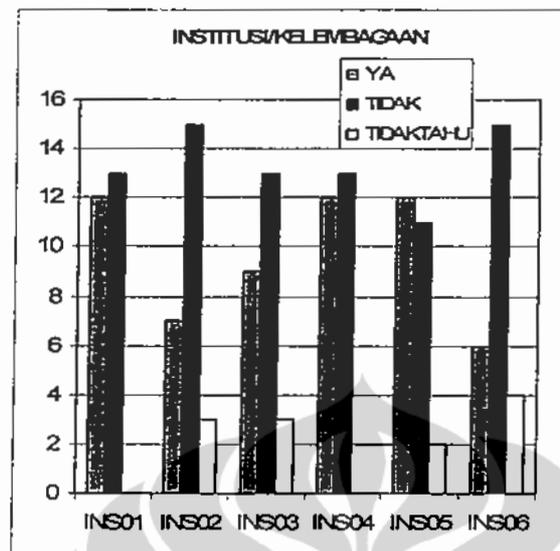


Gambar 4.19. Jawaban Responden di Developer/Perbankan untuk 6 Kriteria Evaluasi pada Kebijakan Pertanian dan Institusi

Ketika lebih diperinci dengan memisahkan kebijakan pertanian/lahan dan kebijakan institusi/kelembagaan, maka untuk kebijakan pertanian/lahan, responden menyatakan bahwa kebijakan pertanian/lahan sudah berperan kuat (03. *adequacy*), sudah ada kesetaraan akses (04. *equity*), namun responden juga menyatakan bahwa dalam kebijakan pertanian dan lahan belum efektif (01. *effectiveness*), belum efisien (02. *efficiency*), belum menjawab permasalahan yang ada (05. *responsiveness*), dan belum sesuai kebutuhan (06. *appropriateness*). Lihat Gambar 4.20.



Gambar 4.20. Jawaban Responden u/ Kebijakan Pertanian dan Lahan



Gambar 4.21. Jawaban Responden u/ Kebijakan Institusi dan Kelembagaan

Sedangkan untuk kebijakan institusi dan kelembagaan, responden menyatakan bahwa kebijakan institusi dan kelembagaan sudah menjawab permasalahan (*05. responsiveness*), namun responden juga menyatakan bahwa kebijakan tersebut belum menjawab belum efektif (*01. effectiveness*), belum efisien (*02. efficiency*), belum berperan kuat (*03. adequacy*), belum ada kesetaraan akses (*04. equity*), serta menyatakan belum sesuai kebutuhan (*06. appropriateness*). Lihat Gambar 4.21.

4.2.2. Situasi Permasalahan yang Signifikan

Dengan memberikan jawaban terhadap enam kriteria evaluasi yang dilakukan terhadap kinerja kebijakan perumahan terdahulu dengan berdasarkan jawaban yang diberikan oleh responden rumah tangga dan responden dalam developer dan perbankan, maka dapat diketahui situasi permasalahan yang signifikan berdasarkan empat pilar utama kebijakan yang dievaluasi seperti dijelaskan dalam Tabel 3.8 sebelumnya. Tabel 4.22 memperlihatkan jawaban yang dikumpulkan berdasarkan jawaban responden yang telah disampaikan dalam gambar sebelumnya.

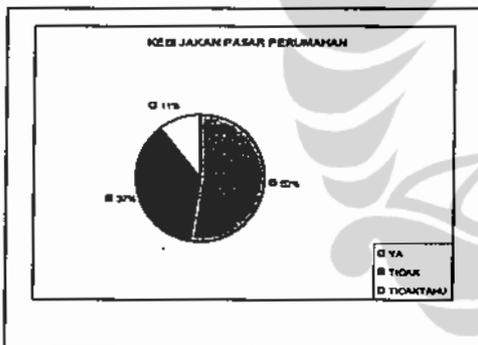
Tabel 4.22. Jawaban u/ *Criteria for Evaluation*

NO	TYPE OF CRITERION /QUESTION	POLICY	ANSWER
1	<u>Effectiveness</u> Apakah nilai manfaat dapat dicapai ?	Pasar perumahan	YA
		Pembiayaan	TIDAK
		Pertanahan	TIDAK
		Institusi	TIDAK
2	<u>Efficiency</u> Apakah usaha yang dikeluarkan sudah mencapai nilai manfaat ?	Pasar perumahan	YA
		Pembiayaan	TIDAK TAHU
		Pertanahan	TIDAK
		Institusi	TIDAK
3	<u>Adequacy</u> Apakah capaian dari nilai manfaat dapat menyelesaikan permasalahan ?	Pasar perumahan	YA
		Pembiayaan	TIDAK TAHU
		Pertanahan	YA
		Institusi	TIDAK
4	<u>Equity</u> Apakah biaya dan benefit diterima secara adil oleh kelompok sasaran yang berbeda ?	Pasar perumahan	TIDAK
		Pembiayaan	TIDAK TAHU
		Pertanahan	YA
		Institusi	TIDAK
5	<u>Responsiveness</u> Apakah manfaat kebijakan dapat memuaskan kebutuhan, keinginan, atau nilai dari kelompok sasaran ?	Pasar perumahan	YA
		Pembiayaan	TIDAK
		Pertanahan	TIDAK
		Institusi	YA

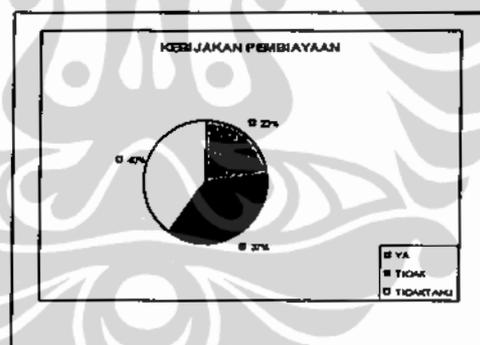
(sambungan)

6	<i>Appropriateness</i> Apakah manfaat yang disukai oleh kelompok sasaran benar terasa sesuai, pantas atau berguna ?	Pasar perumahan	YA
		Pembiayaan	TIDAK TAHU
		Pertanahan	TIDAK
		Institusi	TIDAK

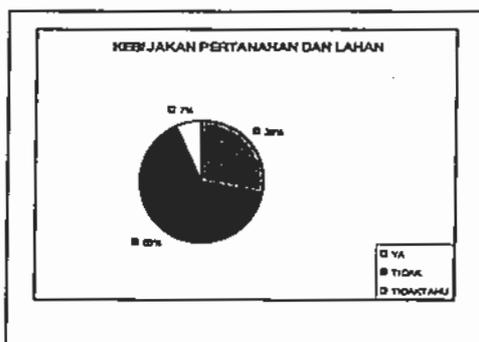
Dari jawaban yang telah dimasukkan dalam tabel 4.22, maka dapat diketahui permasalahan yang signifikan dalam kebijakan perumahan ditinjau dari empat pilar utama kebijakan. Untuk kebijakan tentang pasar perumahan, 52% responden menjawab YA, dan sisanya 37% menjawab TIDAK, serta 11% menjawab TIDAK TAHU. Lihat Gambar 4.23. Untuk kebijakan pembiayaan, 23% responden menjawab YA, dan sisanya 37% menjawab TIDAK, serta 40% menjawab TIDAK TAHU. Lihat Gambar 4.24.



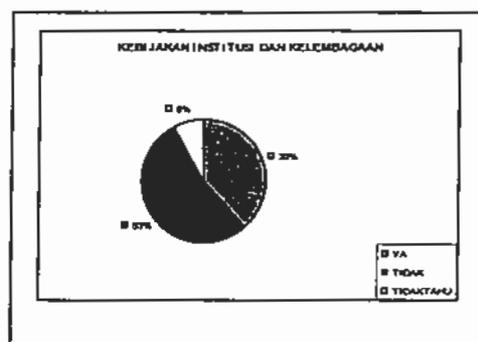
Gambar 4.23. Pasar Perum



Gambar 4.24. Pembiayaan



Gambar 4.25. Pertanahan



Gambar 4.26. Institusi

Sedangkan untuk kebijakan tentang pertanahan dan lahan, 28% responden menjawab YA, dan sisanya 65% menjawab TIDAK, serta 7% menjawab TIDAK TAHU. Lihat Gambar 4.25. Untuk kebijakan institusi dan kelembagaan, 39% responden menjawab YA, dan sisanya 53% menjawab TIDAK, serta 5% menjawab TIDAK TAHU. Lihat Gambar 4.26.

4.2.3. Urgensi Analisa

Berdasarkan evaluasi kualitatif yang dilakukan tersebut, tergambar bahwa ada beberapa kriteria evaluasi yang belum dapat dipenuhi oleh kebijakan yang ada dan beberapa permasalahan signifikan yang belum dapat diselesaikan oleh kebijakan perumahan terdahulu, sehingga diperlukan pencarian alternatif baru dalam pengembangan kebijakan perumahan rakyat di masa yang akan datang. Diperlukan sebuah analisa untuk mendapatkan alternatif-alternatif kebijakan baru yang dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan perumahan yang ada.

4.3. Pernyataan Permasalahan (*Tahapan Agenda Setting*)

Tahap ketiga dalam perancangan kebijakan adalah tahapan *agenda setting*. Pertanyaan yang muncul dalam tahapan ini adalah : Apakah yang sebenarnya menjadi permasalahan kebijakan perumahan rakyat? Untuk menjawab pertanyaan diatas maka dalam tahapan *agenda setting* ini, kebijakan terdahulu akan dinalisa dengan metode *problem structuring* sehingga dapat menghasilkan informasi yang relevan tentang *policy problems*. Salah satu metodologi yang dapat digunakan dalam metode *problem structuring* adalah *analytical hierarchy process (AHP)*. Dalam sub bab 3.3 metode AHP ini telah dibahas sampai dengan penyusunan hirarkinya, yang terdiri dari lima level hirarki.

4.3.1. Definisi permasalahan

Sebagaimana telah dibahas dalam sub bab 4.2 sebelumnya, bahwa permasalahan kebijakan yang ada setelah diukur dengan enam kriteria evaluasi terlihat bahwa :

- o kebijakan pasar perumahan berjalan dengan prosentase angka kepuasan responden sebesar 52%;

- o kebijakan pembiayaan berjalan dengan prosentase angka kepuasan responden sebesar 23%;
- o kebijakan pertanahan dan lahan berjalan dengan angka kepuasan responden sebesar 23%;
- o kebijakan institusi dan kelembagaan berjalan dengan angka kepuasan responden sebesar 39%.

Beberapa faktor yang dianggap menyebabkan kebijakan perumahan selama ini belum dapat memenuhi enam kriteria evaluasi yang diharapkan adalah adanya beberapa permasalahan mendasar yang terdapat di dalam setiap kebijakan perumahan yang dihasilkan, dan beberapa permasalahan mendasar tersebut berada pada level ketiga dari hirarki yang dibentuk.

4.3.2. Potensi Solusi dengan Menggunakan Model Perencanaan

Karena menggunakan model perencanaan (*backward process*), maka model perencanaan yang biasa disebut backward process terdiri dari 5 (lima) level. Berdasarkan masukan dari para responden ahli, maka struktur permasalahan dalam kebijakan perumahan rakyat tergambar pada kelima level dalam hirarki model perencanaan kebijakan perumahan sebagaimana berikut. Lihat Gambar 4.27 di bawah ini. Dimulai dengan penetapan tujuan (*goal*) nya, kemudian pilihan berbagai skenario yang sesuai, permasalahan utama yang ada, pemangku kepentingan yang terlibat, dan alternatif kebijakan yang diperlukan. Dengan didapatkannya gambaran tentang struktur permasalahan secara lengkap dalam lima level hirarki tersebut, maka selanjutnya diperlukan penilaian (*judgement*) oleh responden ahli yang mewakili berbagai pemangku kepentingan terhadap elemen-elemen permasalahan dari setiap level yang sedang diteliti prioritasnya.

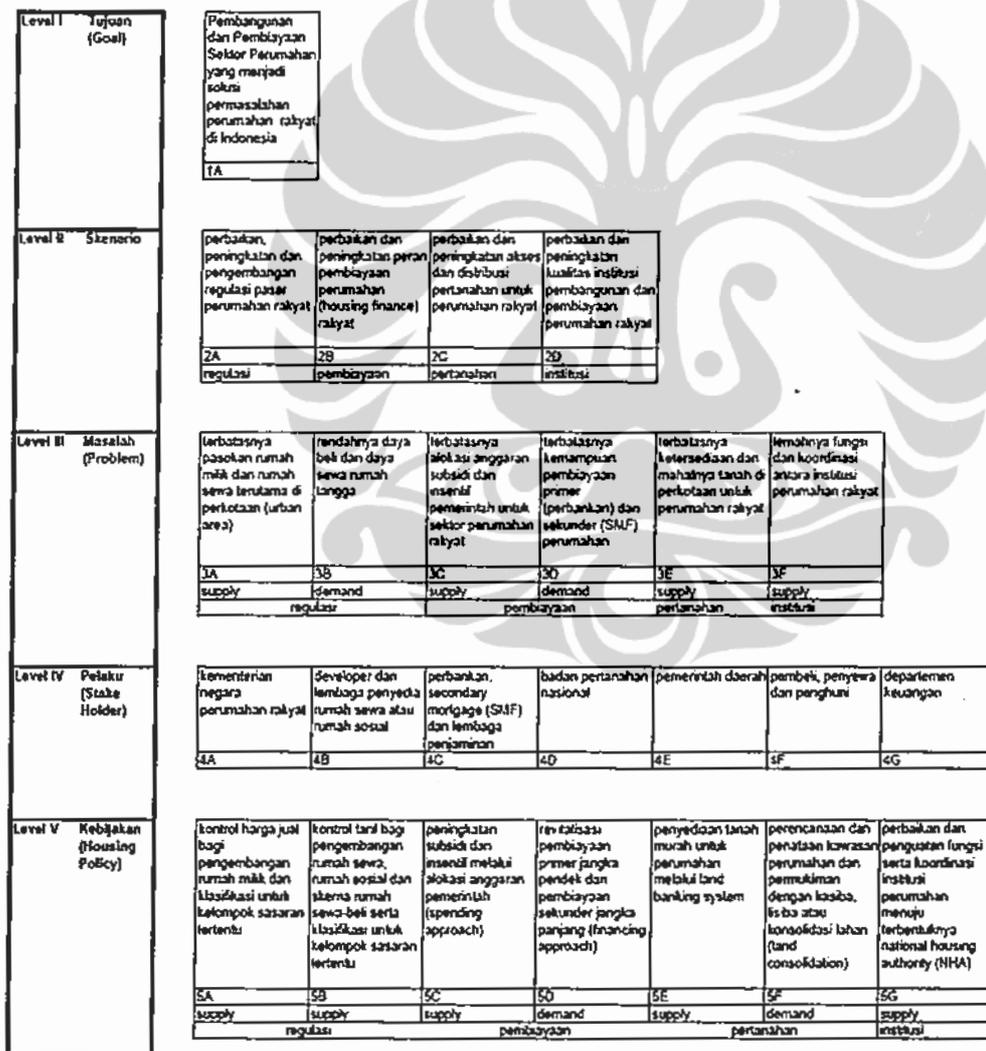
Level pertama (teratas) adalah tujuan hirarki yaitu :

- o Tersedianya pasokan perumahan layak huni yang cukup dengan harga terjangkau

Pada level kedua adalah skenario-skenario atau target-target yang diinginkan, yaitu :

- o Perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat;
- o Perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat;
- o Perbaikan dan peningkatan akses serta distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat;
- o Perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat.

Proses Perancangan Kebijakan
HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY



Gambar 4.27 Hirarki Model Perencanaan Kebijakan Perumahan Rakyat

Pada level ketiga adalah masalah-masalah (problems) yang diperkirakan akan menghambat pencapaian target yang diinginkan, yaitu :

- o Terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area);
- o Rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga;
- o Terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat;
- o Terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan;
- o Terbatasnya ketersediaan dan mahalnya harga tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat;
- o Lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat.

Sedangkan pada level keempat adalah pemangku kepentingan (stake holder) atau aktor atau pelaku yang berperan atau berpengaruh terhadap pencapaian target, yaitu :

- o Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
- o Developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial;
- o Perbankan, secondary mortgage (SMF), dan lembaga penjaminan;
- o Badan Pertanahan Nasional;
- o Pemerintah daerah;
- o Pembeli, penyewa dan penghuni;
- o Departemen Keuangan.

Pada level kelima (terakhir) dan sekaligus merupakan hasil akhir perencanaan kebijakan adalah alternatif kebijaksanaan-kebijaksanaan yang diperlukan untuk mencapai target yang diinginkan tersebut, yaitu :

- o Kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu;
- o Kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu;

- Peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach);
- Revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach);
- Penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system;
- Perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation);
- Perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA).

4.4. Alternatif Kebijakan (Tahapan *Policy Formulation*)

Tahap keempat dalam perancangan kebijakan adalah tahapan *policy formulation*. Pertanyaan yang muncul dalam tahapan ini adalah : Apakah kebijakan sekarang dan yang terdahulu telah terbukti sesuai untuk diarahkan kepada permasalahan, dan apakah akibatnya? Untuk menjawab pertanyaan diatas maka dalam tahapan *policy formulation* ini, kebijakan terdahulu akan dianalisa dengan *metode forecasting*. sehingga dapat menghasilkan informasi yang relevan tentang *policy futures*.

Alternatif-alternatif kebijakan yang akan dikembangkan, dianalisa berdasarkan informasi yang dikumpulkan dari pendapat para responden ahli (*informed judgement*). Dalam penelitian ini ada enam responden ahli yang memberikan penilaian dan pertimbangannya serta mewakili bidang-bidang tertentu yang berhubungan dengan kebijakan perumahan rakyat (*housing policy*), sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab 3.3.

4.4.1. Gambaran dari Alternatif Kebijakan

Beberapa alternatif kebijakan yang akan dikembangkan dan selanjutnya akan dianalisa berdasarkan pertimbangan para responden ahli adalah sebagai berikut :

- Alternatif kebijakan yang akan menunjang skenario perbaikan, peningkatan, dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat

adalah : Kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu; Kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu;

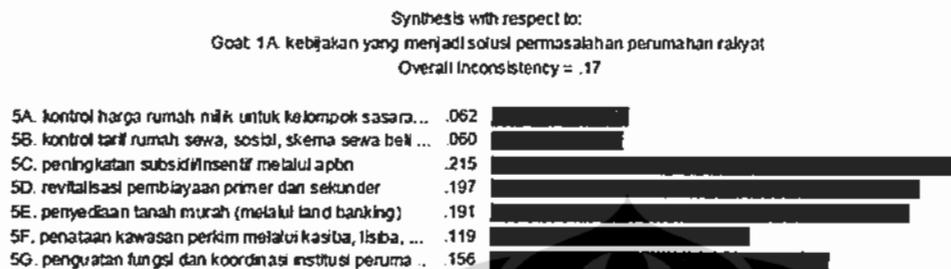
- o Alternatif kebijakan yang akan menunjang skenario perbaikan, dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (*housing finance*) rakyat adalah : Peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (*spending approach*); Revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (*financing approach*);
- o Alternatif kebijakan yang akan menunjang skenario perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat adalah : Penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system; Perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (*land consolidation*);
- o Alternatif kebijakan yang akan menunjang skenario perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat adalah : Perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya *national housing authority (NHA)*.

4.4.2. Perbandingan dari Alternatif Kebijakan di masa depan

Dari pertimbangan yang diberikan oleh enam responden ahli terhadap kuesioner yang diajukan kepada mereka, maka kita mendapatkan informasi tentang skenario, masalah (*problems*), pelaku (*stake holder*) dan alternatif-alternatif kebijakan yang dapat dikembangkan dengan berdasarkan prioritas-prioritas kebijakannya.

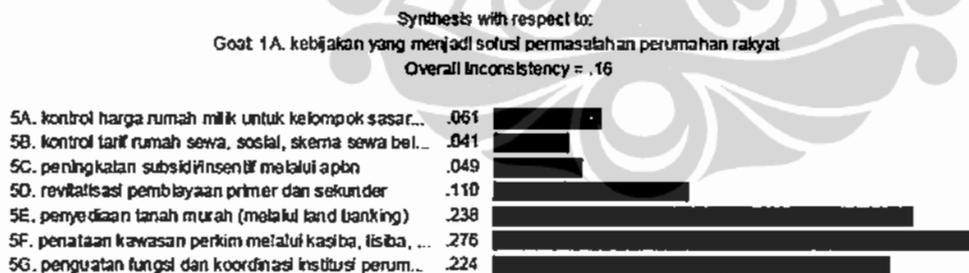
Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Bidang Keuangan Negara (Responden A), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.28. Responden A menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai

dengan prioritasnya adalah : peningkatan subsidi/insentif melalui APBN; revitalisasi pembiayaan primer dan sekunder; penyediaan tanah murah; penguatan fungsi dan koordinasi institusi perumahan; serta penataan kawasan perumahan dan permukiman. Selengkapnya lihat Lampiran 5.



Gambar 4.28 Jawaban Responden A

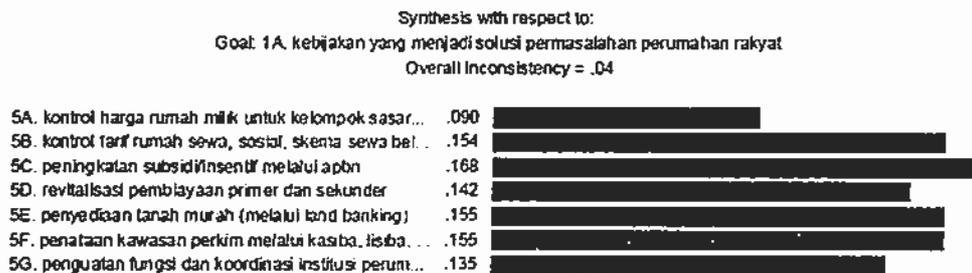
Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Bidang Perumahan dan Permukiman (Responden B), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.29. Resonden B menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai dengan prioritasnya adalah : penataan kawasan perumahan dan permukiman; penyediaan tanah murah; penguatan fungsi dan koordinasi institusi perumahan; revitalisasi pembiayaan primer dan sekunder; serta kontrol harga rumah milik untuk kelompok sasaran tertentu. Selengkapnya lihat Lampiran 6.



Gambar 4.29 Jawaban Responden B

Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Bidang Pembiayaan Perumahan (Responden C), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.30. Resonden C menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai dengan prioritasnya adalah : peningkatan subsidi/insentif melalui APBN; penyediaan tanah murah; penataan kawasan perumahan dan

permukiman; kontrol tarif rumah sewa, rumah sosial, skema sewa beli; serta revitalisasi pembiayaan primer dan sekunder. Selengkapnya lihat Lampiran 7.



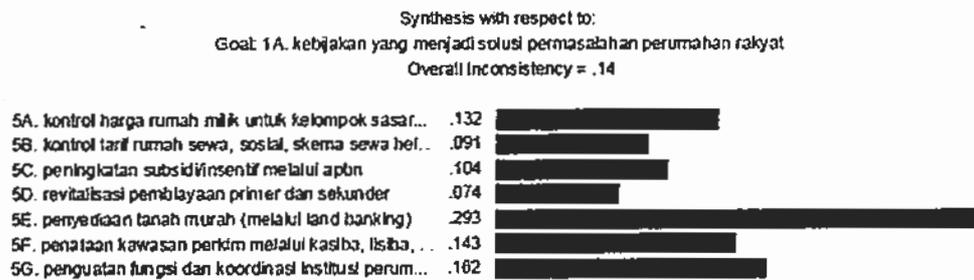
Gambar 4.30 Jawaban Responden C

Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Bidang Ekonomi Perkotaan (Responden D), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.31. Responden D menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai dengan prioritasnya adalah : penyediaan tanah murah; penguatan fungsi dan koordinasi institusi perumahan; peningkatan subsidi/insentif melalui APBN; revitalisasi pembiayaan primer dan sekunder; serta penataan kawasan perumahan dan permukiman. Selengkapnya lihat Lampiran 8.



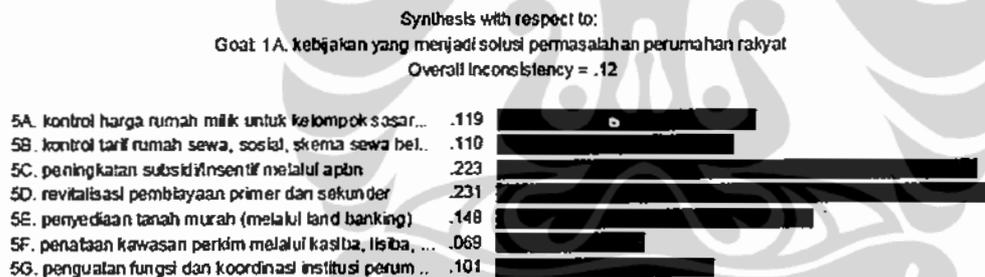
Gambar 4.31 Jawaban Responden D

Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Bidang Perbankan – BTN (Responden E), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.32. Responden E menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai dengan prioritasnya adalah : penyediaan tanah murah; penguatan fungsi dan koordinasi institusi perumahan; penataan kawasan perumahan dan permukiman; kontrol harga rumah milik untuk kelompok sasaran tertentu; serta peningkatan subsidi/insentif melalui APBN. Selengkapnya lihat Lampiran 9.



Gambar 4.32 Jawaban Responden E

Dari pertimbangan yang diberikan oleh responden ahli Rumah Tangga (Responden F), maka prioritas kebijakan perumahan yang dapat dikembangkan seperti terlihat dalam Gambar 4.33. Responden F menilai bahwa lima besar alternatif kebijakan di masa depan yang perlu dikembangkan sesuai dengan prioritasnya adalah : revitalisasi pembiayaan primer dan sekunder; peningkatan subsidi/insentif melalui APBN; penyediaan tanah murah; kontrol harga rumah milik untuk kelompok sasaran tertentu; serta penguatan fungsi dan koordinasi institusi perumahan. Selengkapnya lihat Lampiran 10.



Gambar 4.33. Jawaban Responden F

4.4.3. Pengaruh Eksternal

Asumsi kondisi eksternal dari sisi ekonomi adalah ekonomi nasional dan global berjalan normal seperti kondisi 3 (tiga) tahun terakhir, pengaruh eksternal atau eksternalitas dari sisi ekonomi yang bekerja secara ekstrem belum diperhitungkan dalam analisa pengembangan alternatif kebijakan diatas.

Eksternalitas yang juga belum diperhitungkan adalah perubahan nilai tukar rupiah secara drastis, kenaikan harga minyak secara drastis, krisis ekonomi dan finansial yang melanda semua negara secara global, serta kenaikan harga barang (inflasi) secara besar-besaran dan terus menerus.

4.4.4. Kendala dan Kemungkinan Politik

Asumsi kondisi eksternal dari sisi politik adalah politik nasional dan global berjalan normal seperti kondisi 3 (tiga) tahun terakhir, pengaruh eksternal atau eksternalitas dari sisi politik yang bekerja secara ekstrem belum diperhitungkan dalam analisa pengembangan alternatif kebijakan.

Dalam hubungannya dengan kondisi politik, analisa alternatif kebijakan belum memperhitungkan perubahan politik secara ekstrem seperti : terjadinya perang, pergantian pemerintahan secara tidak konstitusional, kerusuhan massa yang meluas, serta bencana alam besar yang menyebabkan berhentinya mekanisme politik yang berjalan normal.

4.5. Analisis dan Rekomendasi (Tahapan *Policy Adoption*)

Tahap kelima (terakhir) dari proses perancangan kebijakan adalah tahapan *policy adoption*, dalam tahapan ini seluruh proses perancangan kebijakan sejak tahap pertama sampai dengan tahap ke empat di review kembali untuk menelusuri kesinambungan antara setiap tahapan proses perancangan kebijakan yang telah dilakukan, dengan tahapan terakhir proses perancangan kebijakan ini yang berisi rekomendasi alternatif kebijakan yang akan dipilih (*policy adoption*) menjadi kebijakan utama. Rekomendasi yang disampaikan dalam tahapan *policy adoption* ini merupakan penjabaran dari konsensus penilaian (*judgement*) jawaban enam responden ahli terhadap lima level hirarki yang telah diolah dengan metode *analytical hierarchy process (AHP)*, sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab 3.3.

4.5.1 Pengantar

Dalam sub bab ini akan disampaikan empat hal penting yang perlu diungkapkan kembali, yaitu : isu utama yang dihadapi; review kebijakan yang telah berjalan saat ini; beberapa kesenjangan (*gap*) antara isu utama yang dihadapi dengan kebijakan yang ada saat ini; serta pendekatan baru yang diajukan untuk masa depan.

4.5.1.1 Isu utama yang dihadapi.

Berdasarkan hasil dari konsensus penilaian (*judgement*) jawaban enam responden ahli yang telah diolah dengan metode *analytical hierarchy process* (AHP), ada enam isu utama atau permasalahan utama yang dapat menghalangi pencapaian tujuan (*goal*) pembangunan perumahan rakyat. Masalah pertama adalah lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat (25,50%). Masalah kedua adalah rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga (25,40%). Masalah ketiga adalah terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat (21,43%). Masalah keempat adalah terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan (10,43%). Masalah kelima adalah terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat (10,10%). Masalah keenam adalah terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan/urban area (7,18%).

4.5.1.2 Review kebijakan yang ada saat ini.

Arah kebijakan perumahan rakyat yang dijalankan sebagaimana tercantum dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2004-2009, sebagaimana telah dibahas dalam sub bab 4.1, meliputi :²

1. Meningkatkan penyediaan prasarana dan sarana dasar bagi kawasan rumah sederhana dan rumah sederhana sehat;
2. Mengembangkan kawasan perumahan skala besar;
3. Meningkatkan penyediaan hunian (sewa dan milik) bagi masyarakat berpendapatan rendah melalui gerakan nasional pengembangan sejuta rumah (GNPSR);
4. Meningkatkan fasilitasi dan pemberdayaan masyarakat berpendapatan rendah dalam penyediaan lahan, sumber pembiayaan dan prasarana dan sarana lingkungan melalui pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat;
5. Mengembangkan kredit mikro pembangunan dan perbaikan rumah yang terkait dengan kredit mikro peningkatan pendapatan (*income generating*) dalam rangka upaya pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin dan penciptaan lapangan kerja;

² Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2005. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2004-2009. Bagian IV.33-72.

6. Menciptakan pola subsidi baru yang lebih tepat sasaran;
7. Mengembangkan lembaga yang bertanggungjawab dalam pembangunan perumahan dan permukiman pada semua tingkatan pemerintahan serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif;
8. Pemantapan pasar primer perumahan;
9. Berkembangnya *secondary mortgage facility (SMF)* dan *secondary mortgage market (SMM)*;
10. Terbentuknya peraturan perundang-undangan dan kelembagaan pendukung SMF dan SMM (UU Sekuritisasi, Biro Kredit, Surat Hak Tanggungan, insentif perpajakan dan sebagainya);
11. Mengembangkan insentif fiskal bagi swasta yang menyediakan hunian bagi buruh/karyawannya;
12. Meningkatkan pengawasan dan pembinaan teknis keamanan dan keselamatan gedung;
13. Menciptakan kepastian hukum dalam bermukim (*secure tenure*);
14. Meningkatkan kualitas pelayanan prasarana dan sarana lingkungan pada kawasan kumuh perkotaan dan pesisir/nelayan.

4.5.1.3 Beberapa kesenjangan (*gap*) antara isu utama yang dihadapi dengan kebijakan yang ada saat ini.

Apabila disandingkan antara isu utama yang dihadapi dengan kebijakan yang telah dijalankan saat ini, maka terlihat adanya kesenjangan, sebagaimana berikut :

Masalah pertama adalah lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat (25,50%). Kebijakan yang ada saat ini belum ada yang merespon permasalahan ini.

Masalah kedua adalah rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga (25,40%). Kebijakan yang ada saat ini belum ada yang merespon langsung permasalahan ini, namun ada kebijakan-kebijakan yang secara tidak langsung dapat dikatakan merespon permasalahan ini, yaitu : kebijakan no. 4. Meningkatkan fasilitasi dan pemberdayaan masyarakat berpendapatan rendah

dalam penyediaan lahan, sumber pembiayaan dan prasarana dan sarana lingkungan melalui pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat; kebijakan no. 5. Mengembangkan kredit mikro pembangunan dan perbaikan rumah yang terkait dengan kredit mikro peningkatan pendapatan (*income generating*) dalam rangka upaya pemberdayaan usaha ekonomi masyarakat miskin dan penciptaan lapangan kerja; dan kebijakan no. 6. Menciptakan pola subsidi baru yang lebih tepat sasaran.

Masalah ketiga adalah terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat (21,43%). Kebijakan yang ada belum ada yang merespon langsung permasalahan ini, kecuali hanya ada sebuah kebijakan yang merespon secara parsial permasalahan ini karena hanya untuk kalangan pekerja/buruh, yaitu : kebijakan no. 11. Mengembangkan insentif fiskal bagi swasta yang menyediakan hunian bagi buruh/karyawannya.

Masalah keempat adalah terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan (10,43%). Kebijakan yang ada saat ini sudah merespon permasalahan secara langsung, yaitu : kebijakan no. 8. Pemantapan pasar primer perumahan; kebijakan no. 9. Berkembangnya *secondary mortgage facility (SMF)* dan *secondary mortgage market (SMM)*; dan kebijakan no. 10. Terbentuknya peraturan perundang-undangan dan kelembagaan pendukung SMF dan SMM (UU Sekuritisasi, Biro Kredit, Surat Hak Tanggungan, insentif perpajakan dan sebagainya).

Masalah kelima adalah terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat (10,10%). Kebijakan yang ada belum secara langsung merespon permasalahan ini, namun ada kebijakan yang tidak langsung dapat merespon permasalahan ini yaitu : kebijakan no. 2. Mengembangkan kawasan perumahan skala besar; dan kebijakan no. 7. Mengembangkan lembaga yang bertanggungjawab dalam pembangunan perumahan dan permukiman pada semua tingkatan pemerintahan serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif.

Masalah keenam adalah terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan/urban area (7,18%). Kebijakan yang ada saat ini sudah merespon permasalahan secara langsung, yaitu : kebijakan no. 1. Meningkatkan

penyediaan prasarana dan sarana dasar bagi kawasan rumah sederhana dan rumah sederhana sehat; dan kebijakan no. 3. Meningkatkan penyediaan hunian (sewa dan milik) bagi masyarakat berpendapatan rendah melalui gerakan nasional pengembangan sejuta rumah (GNPSR).

4.5.1.4 Pendekatan baru yang diajukan untuk masa depan.

Untuk memperbaiki kesenjangan (*gap*) yang terjadi serta meningkatkan kebaikan yang ada maka diperlukan suatu pendekatan baru dalam melakukan proses perancangan kebijakan perumahan rakyat untuk masa yang akan datang sebagaimana telah dilakukan dalam studi ini (dibahas dalam Bab 3 dan Bab 4), ada lima tahapan proses perancangan kebijakan yang perlu dilakukan yaitu : tahap *policy implementation*, tahap *policy assesment*, tahap *agenda setting*, tahap *policy formulation*, dan tahap *policy adoption*. Di setiap tahapan ada metodologi analisa yang direkomendasikan dalam melakukan analilisis sehingga didapatkan informasi yang relevan untuk digunakan pada tahapan berikutnya.

Selain adanya proses perbaikan melalui lima tahapan perancangan kebijakan tersebut, terdapat pula pendekatan baru alternatif kebijakan yang dapat dikembangkan pada masa depan untuk memperbaiki kesenjangan (*gap*) yang terjadi. Pendekatan baru alternatif kebijakan tersebut, selengkapnya disampaikan dalam sub bab 4.5.3 tentang pokok-pokok kebijakan yang merupakan penjabaran dari konsensus penilaian (*judgement*) jawaban enam responden ahli terhadap lima level hirarki yang telah diolah dengan metode *analytical hierarchy process (AHP)*.

4.5.2 Tujuan Kebijakan Perumahan

Tujuan pembangunan perumahan adalah tersedianya pasokan perumahan layak huni yang cukup dengan harga terjangkau. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dalam studi ini dilakukan proses perancangan kebijakan agar dapat dihasilkan kebijakan perumahan dengan pendekatan baru sehingga dapat diketahui berbagai alternatif prioritas kebijakan yang dapat membantu pencapaian tujuan tersebut. Kebijakan perumahan dengan pendekatan baru disusun sesuai dengan prioritasnya serta mempertimbangkan keseimbangan antara peran

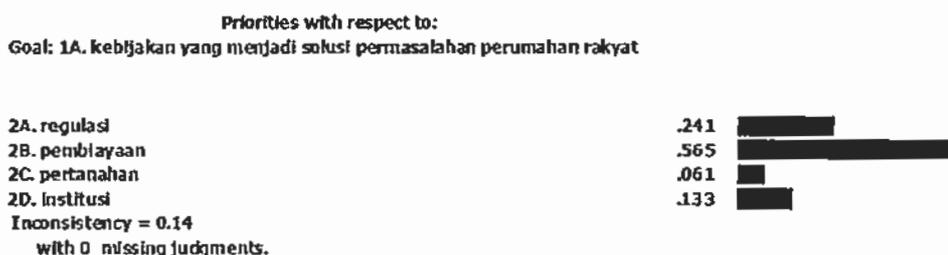
intervensi pemerintah dan mekanisme pasar yang terjadi, juga mempertimbangkan keseimbangan intervensi pemerintah dari sisi pasokan (supply side) dengan sisi permintaan (demand side).

Kebijakan perumahan yang telah disusun dalam tesis ini juga dimaksudkan dapat berfungsi sebagai rujukan alternatif bagi semua pemangku kepentingan sektor perumahan dalam penyusunan kebijakan dan program perumahan, atau dapat menjadi pedoman bagi semua pemangku kepentingan dalam melakukan koordinasi dan pengendalian kinerja ketika menerapkan kebijakan dan program perumahan, sehingga dengan adanya rujukan dan pedoman pada tingkat kebijakan, program, dan penerapannya maka akan terbangun keterpaduan dan keserasian pola gerakan bagi semua pemangku kepentingan dalam pembangunan perumahan rakyat.

4.5.3 Analisis Pokok-pokok Rekomendasi Kebijakan

Pokok-pokok rekomendasi kebijakan bertujuan untuk mengembangkan dan menentukan kebijakan perumahan rakyat yang diperlukan untuk mencapai tujuan kebijakan perumahan rakyat yang diinginkan di masa depan. Tujuan kebijakan perumahan rakyat yang diinginkan adalah : Tersedianya Pasokan Perumahan Layak Huni yang Cukup dengan Harga Terjangkau.

Prioritas skenario (level II) untuk mencapai tujuan kebijakan perumahan rakyat yang merupakan konsensus jawaban dari enam responden ahli dapat dilihat dalam Gambar 4.34 prioritas skenario ini menggambarkan empat pilar utama dalam perumahan rakyat sebagaimana telah dibahas dalam bab 2, yaitu : pilar pasar perumahan, pilar pembiayaan, pilar pertanahan, dan pilar institusi.



Gambar 4.34 Prioritas Skenario (level II)

Prioritas pertama adalah skenario 2B yaitu perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (*housing finance*) rakyat dengan bobot 56,50%.

Prioritas kedua adalah skenario 2A yaitu perbaikan, peningkatan, dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat dengan bobot 24.10%. Prioritas ketiga adalah skenario 2D yaitu perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat dengan bobot 13.30%. Dan prioritas keempat adalah skenario 2C yaitu perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat dengan bobot 6.10%.

Prioritas skenario perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (*housing finance*) rakyat yang direkomendasikan (56,50%) ternyata sesuai dengan hasil evaluasi kebijakan dalam tahapan *policy assesment* (Sub Bab 4.2), Gambar 4.24 tentang pembiayaan, bahwa pengenalan masyarakat terhadap skema-skema pembiayaan untuk mendapatkan perumahan rakyat diketahui hanya sebesar 23%, prosentase tersebut adalah prosentase yang paling sedikit dibandingkan pengenalan masyarakat terhadap pasar perumahan (52%), institusi perumahan (39%), dan masalah pertanahan untuk perumahan (28%). Skenario pembiayaan yang melibatkan peran pemerintah dan peran mekanisme pasar perumahan, tentunya harus diikuti oleh skenario perbaikan, peningkatan, dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat, dan skenario regulasi ini merupakan skenario prioritas kedua dengan bobot 24.10%. regulasi yang baik adalah produk dari institusi yang mampu berjalan dengan baik, dan skenario perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat merupakan prioritas skenario ketiga dengan bobot 13.30%. dan skenario terakhir adalah masalah pertanahan, skenario perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat merupakan prioritas skenario keempat dengan bobot 6.10%.

Dari pertimbangan yang diampaikan oleh enam orang responden ahli sebagaimana dijelaskan dalam sub bab terdahulu, maka hasil selengkapnya konsensus dari ke enam responden ahli tersebut untuk level I sampai dengan Level V, dapat dilihat dalam Tabel 4.35.

Ada enam prioritas permasalahan utama (level III) yang dapat menghalangi pencapaian tujuan (*goal*) pengembangan kebijakan perumahan rakyat. Prioritas pertama adalah permasalahan 3F yaitu lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat (25,50%).

Tabel 4.35 Hasil Konsensus Enam Jawaban Responden Ahli

TUJUAN (GOAL)						
IA : 100%						
Tersedianya Pasokan Perumahan Layak Huni yang Cukup dengan Harga Terjangkau						
SKENARIO						
2B : 56,50% (D)		2A : 24,10% (SD)		2D : 13,30% (D)		2C : 6,10% (S)
1. perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat		2. perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat		3. perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat		4. perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat
MASALAH (PROBLEM)						
3F : 25,50% (SD)	3B : 25,40% (D)	3C : 21,43% (D)	3D : 10,43% (D)	3E : 10,10% (S)	3A : 7,18% (S)	
1. lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	2. rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	3. terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	4. terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	5. terbatasnya ketersediaan dan mahalannya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	6. terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	
PEMANGKU KEPENTINGAN (STAKE HOLDER)						
4G : 22,57% (GOV)	4A : 22,03% (GOV)	4D : 17,90% (GOV)	4E : 16,42% (GOV)	4B : 8,05% (MAR)	4C : 7,97% (MAR)	4F : 5,10% (MAR)
1. departemen keuangan	2. kementerian negara perumahan rakyat	3. badan pertanahan nasional	4. pemerintah daerah	5. developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	6. perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	7. pembeli, penyewa dan penghuni
KEBIJAKAN PERUMAHAN (HOUSING POLICY)						
5C : 21,60% (D)	5E : 20,50% (S)	5D : 15,50% (D)	5F : 14,20% (S)	5G : 13,30% (SD)	5B : 8,20% (SD)	5A : 6,80% (SD)
1. peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	2. penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	3. revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	4. perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5. perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	6. kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	7. kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu

Prioritas kedua adalah permasalahan 3B yaitu rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga (25,40%). Prioritas ketiga adalah permasalahan 3C yaitu terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat (21,43%). Prioritas keempat adalah permasalahan 3D yaitu terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan (10,43%). Prioritas kelima adalah permasalahan 3E yaitu terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat (10,10%). Prioritas keenam adalah permasalahan 3A yaitu terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan/urban area (7,18%).

Ternyata untuk berjalannya prioritas skenario dan prioritas kebijakan perumahan rakyat, hambatan terbesar yang dapat dilihat dalam prioritas masalah perumahan rakyat adalah prioritas masalah pertama yaitu lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat (25,50%), hal tersebut menjelaskan kembali bahwa peran institusi sangat penting untuk berjalannya skenario satu, skenario dua, dan skenario tiga yang telah dibahas dalam paragraf sebelumnya. Masalah ini sebenarnya juga telah tergambar dalam uraian Sub Bab 4.1. tentang Tahapan *Policy Implementation*. Dalam *monitoring* kebijakan yang telah berjalan terlihat bahwa banyak sekali produk regulasi (43 buah peraturan perundang-undangan) yang terkait dengan kebijakan perumahan rakyat, mulai dari tingkat Undang-undang sampai dengan peraturan menteri, tetapi dalam penerapannya tidak dapat berjalan dengan integral karena banyak peraturan perundang-undangan yang tumpang tindih. Produk regulasi yang banyak tersebut juga dihasilkan oleh berbagai departemen atau institusi yang berbeda-beda.

Hambatan prioritas masalah kedua adalah rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga (25,40%). Hal ini telah dijelaskan dalam Sub Bab 1.2. tentang perumusan masalah, bahwa Untuk rumah RSH dengan harga 25 juta sampai 55 juta rupiah dapat dijangkau oleh rumah tangga dengan penghasilan Rp. 1.7 juta sampai Rp. 2.5 juta per bulan, yang hanya merupakan 16,5% penduduk dari distribusi pendapatan/pengeluaran penduduk keluarga urban.³ Rendahnya daya beli rumah tangga ini justru kurang tertolong karena dibarengi dengan hambatan prioritas masalah ketiga yaitu terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif

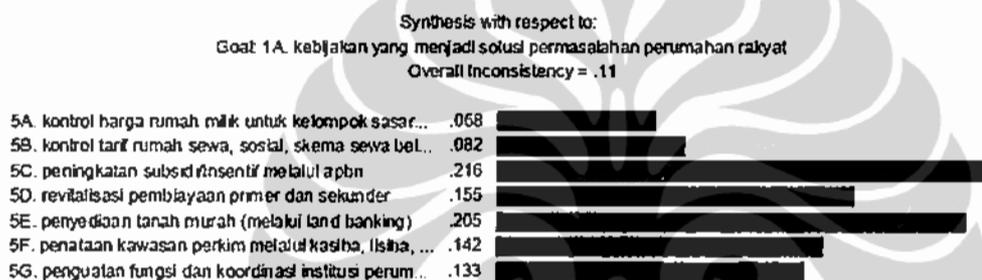
³ Pengeluaran untuk konsumsi penduduk Indonesia per provinsi 2007. BPS. Hal 25

pemerintah untuk sektor perumahan rakyat (21,43%), dan hambatan prioritas masalah keempat yaitu prioritas keempat yaitu terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan (10,43%). Hambatan prioritas masalah kelima yaitu terbatasnya ketersediaan dan mahalnyanya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat (10,10%), berhubungan erat dengan munculnya hambatan prioritas masalah keenam yaitu terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan/urban area (7.18%).

Prioritas pemangku kepentingan (level IV) yang mempunyai peran penting dalam pengembangan kebijakan perumahan rakyat juga dapat dilihat dalam Tabel 4.35. Prioritas pertama adalah pemangku kepentingan 4G yaitu departemen keuangan (22,57%). Prioritas kedua adalah pemangku kepentingan 4A yaitu kementerian negara perumahan rakyat (22,03%). Prioritas ketiga adalah pemangku kepentingan 4D yaitu badan pertanahan nasional (17,90%). Prioritas keempat adalah pemangku kepentingan 4E yaitu pemerintah daerah (16,42%). Prioritas kelima adalah pemangku kepentingan 4B yaitu developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial (8,05%). Prioritas keenam adalah pemangku kepentingan 4C yaitu perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan (7,97%). Dan prioritas ketujuh adalah pemangku kepentingan 4F yaitu pembeli, penyewa dan penghuni (5,10%).

Dalam usaha menyelesaikan berbagai permasalahan dan menjalankan berbagai alternatif kebijakan perumahan yang direkomendasikan, pemangku kepentingan yang menjadi prioritas pertama adalah departemen keuangan (22,57%), bukan kementerian negara perumahan rakyat, yang menjadi prioritas kedua (22,03). Hal tersebut semakin menegaskan adanya hubungan yang selaras antara prioritas skenario pertama yaitu perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan rakyat (*housing finance*), dan prioritas kedua skenario yaitu perbaikan, peningkatan, dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat dengan prioritas pertama kebijakan perumahan yaitu peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (*spending approach*), serta prioritas ketiga kebijakan perumahan yaitu revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (*financing approach*). Prioritas ketiga dan keempat pemangku kepentingan adalah badan pertanahan nasional (17,9%),

dan pemerintah daerah (16,42%). Pemangku kepentingan prioritas pertama, kedua, ketiga, dan keempat tersebut mewakili peran intervensi pemerintah dalam kebijakan perumahan rakyat (total 78,92%). Sedangkan pemangku kepentingan prioritas kelima, keenam, dan ketujuh mewakili peran mekanisme pasar perumahan rakyat (total 21,12%). Dengan urutan prioritas pemangku kepentingan dalam pasar perumahan rakyat yang sedemikian, maka dapat diambil kesimpulan bahwa peran intervensi pemerintah dalam berjalannya pasar perumahan rakyat di Indonesia sangat besar, dengan porsi keterlibatan pemerintah lebih besar dari 75%. Dengan demikian pasar perumahan rakyat di Indonesia tidak bisa dilepaskan atau diserahkan sepenuhnya kepada mekanisme pasar yang berjalan.



Gambar 4.36 Prioritas Kebijakan

Pengembangan prioritas alternatif kebijakan yang paling dibutuhkan untuk mencapai tujuan kebijakan perumahan rakyat berdasarkan prioritas skenario dengan memperhatikan prioritas masalah serta prioritas pemangku kepentingan adalah sebagaimana Gambar 4.35

Prioritas pertama kebijakan adalah kebijakan 5C yaitu peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah/*spending approach* (21,60%). Prioritas kebijakan ini sesuai dengan prioritas skenario pertama yaitu perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan rakyat (*housing finance*), masih selaras dengan prioritas pertama masalah yaitu lemahnya koordinasi antara institusi perumahan rakyat, karena peningkatan subsidi dan insentif melalui peran APBN ini tidak hanya melibatkan Departemen Keuangan sebagai prioritas pemangku kepentingan yang pertama, tetapi juga melibatkan Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Badan Pertanahan Nasional dan peran dari Pemerintah Pemerintah Daerah dalam bentuk insentif yang mengurangi biaya-biaya perijinan sebagaimana tergambar dalam Sub Bab 4.1 tentang Tahapan *Policy*

Implementation, juga dijelaskan dalam produk regulasi dan perundang-undangan yang ada bahwa pengurangan pajak PPn, PPh, PBB, BPHTB, kemudahan perijinan, peraturan subsidi, patokan harga rumah, kelompok sasaran dan lain-lain melibatkan beberapa institusi yang terkait. Kebijakan ini juga akan mendorong penurunan harga jual pasokan rumah.

Prioritas kedua kebijakan adalah kebijakan 5E yaitu penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui *land banking system* (20,50%). Kebijakan ini akan menyebabkan harga tanah untuk perumahan rakyat menjadi stabil, tidak terus menerus mengalami kenaikan yang tinggi karena spekulasi tanah, terutama di daerah perkotaan (*urban area*). Sistem bank tanah (*land banking system*) dapat menjadi terobosan pengelolaan tanah untuk perumahan rakyat, pada masa yang akan datang kesulitan mendapatkan tanah murah untuk perumahan rakyat semakin bertambah karena jika semula dalam Peraturan Presiden (Perpres) No. 36 Tahun 2005 kegiatan penyediaan tanah untuk perumahan dikategorikan dalam kegiatan yang bersifat kepentingan umum, hal tersebut dihapus dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 yang merupakan penyempurnaan Perpres No. 35 Tahun 2005. Kebijakan ini juga dapat menurunkan harga jual pasokan rumah.

Prioritas ketiga kebijakan adalah kebijakan 5D yaitu revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang/*financing approach* (15,50%). Kebijakan ini akan dapat meningkatkan daya beli rumah tangga dalam pasar perumahan dan merupakan jawaban langsung terhadap prioritas masalah kedua yaitu rendahnya daya beli dan daya sewa masyarakat. Meskipun kebijakan ini berorientasi kepada berjalannya pasar perumahan secara mandiri, namun peran pemerintah di Indonesia terhadap revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (*financing approach*), karena sampai saat ini hanya bank pemerintah seperti BTN, BNI, dan BRI yang banyak terlibat dalam pemberian kredit perumahan (KPR RSH) untuk masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah juga mendirikan lembaga SMF untuk pembiayaan sekunder jangka panjang meskipun sampai hari ini belum dapat berjalan dengan baik. Kebijakan prioritas ketiga ini mengikuti kebijakan prioritas pertama.

Prioritas keempat kebijakan adalah kebijakan 5F yaitu perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan/*land consolidation* (14,20%). Kebijakan ini akan mendorong pemerintah daerah mempunyai rencana pembangunan perumahan di daerah dalam bentuk Rencana Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) yang merupakan *blue print* rencana daerah dalam penyediaan perumahan dan permukiman. Kebijakan ini juga dapat mencegah terjadinya pertumbuhan kawasan perumahan secara sporadis (*urban sprawl*) serta dengan kebijakan ini pemerintah daerah dapat membantu menyediakan tanah murah dan mencegah spekulasi harga dalam pemenuhan kebutuhan tanah murah bagi perumahan rakyat, serta memudahkan turunnya alokasi APBN dalam pembangunan prasarana sarana utilitas (PSU) dalam kawasan permukiman. Kebijakan konsolidasi lahan (*land consolidation*) terutama di daerah perkotaan akan dapat membantu program pengurangan kawasan kumuh (*slump area*), dengan prioritas ketiga pemangku kepentingan yaitu Badan Pertanahan Nasional dan prioritas keempat pemangku kepentingan yaitu Pemerintah Daerah, mempunyai peran penting dalam realisasi kebijakan tersebut. Prioritas kebijakan keempat ini mengikuti prioritas kebijakan ke dua, dengan kebijakan tersebut akan terdapat kawasan perumahan dan permukiman yang sehat sehingga meningkatkan minat rumah tangga membeli rumah.

Prioritas kelima kebijakan adalah kebijakan 5G yaitu perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya *national housing authority/NHA* (13,30%). Kebijakan ini dapat menjadi solusi bagi prioritas masalah pertama yaitu lemahnya fungsi koordinasi antara institusi perumahan rakyat. Disisi yang lain, ada tujuh pemangku kepentingan perumahan utama dan ada beberapa institusi lain yang terkait dalam regulasi peraturan perundang-undangan, maka kebijakan perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan perlu ditingkatkan, sebagai modal awal bagi pembentukan *national housing authority (NHA)*. Dengan adanya satu lembaga yang melakukan koordinasi tentang perumahan, maka prioritas kebijakan keenam dan prioritas kebijakan ketujuh lebih mudah dilakukan.

Prioritas keenam kebijakan adalah kebijakan 5B yaitu kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu (8,20%) dan prioritas kebijakan ketujuh adalah kebijakan 5A yaitu kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu (6,60%). Kedua kebijakan ini merupakan bentuk intervensi langsung pemerintah dalam pasar perumahan rakyat yang dapat memberikan rangsangan stabilitas dan jaminan terhadap kelompok-kelompok sasaran kebijakan untuk mendapatkan rumah yang layak huni, serta mengendalikan harga jual rumah sederhana yang dihasilkan oleh developer, dengan tetap mempertimbangkan kepentingan ekonomi dunia usaha.

Dengan memperhatikan seluruh kebijakan yang menjadi prioritas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa prioritas kebijakan pertama dan prioritas kebijakan kedua dengan total bobot 42,10% merupakan bentuk intervensi pemerintah dari sisi pasokan (*supply side*). Sedangkan prioritas kebijakan ketiga dan prioritas kebijakan keempat dengan total bobot 29,70% merupakan bentuk intervensi pemerintah dari sisi permintaan (*demand site*). Dan prioritas kebijakan kelima, prioritas kebijakan keenam, dan prioritas kebijakan ketujuh dengan bobot 28,30% merupakan bentuk intervensi pemerintah dari sisi institusi, aturan main, atau regulasi yang berjalan dalam pasar perumahan rakyat. Dengan demikian pasar perumahan rakyat di Indonesia bukanlah pasar perumahan yang bebas dan independen tanpa kontrol pemerintah, namun juga bukan pasar perumahan yang seratus persen berada dalam kontrol pemerintah.

4.5.4 Rekomendasi Kebijakan

Skenario perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan rakyat agar dijalankan melalui kebijakan peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (*spending approach*), dan dijalankan melalui kebijakan revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (*financing approach*), sehingga dapat mengatasi permasalahan terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat, serta dapat mengatasi permasalahan terbatasnya kemampuan

pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan yang selama ini dihadapi.

Skenario perbaikan, peningkatan, dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat agar dijalankan melalui kebijakan kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial, dan skema rumah sewa beli, serta klasifikasinya untuk kelompok sasaran tertentu, dan dijalankan melalui kebijakan kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasinya untuk kelompok sasaran tertentu, sehingga dapat mengatasi permasalahan rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga, serta dapat mengatasi permasalahan terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (*urban area*) yang selama ini dihadapi.

Skenario perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat agar dijalankan melalui kebijakan perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan rakyat menuju terbentuknya national housing authority (NHA), sehingga dapat mengatasi permasalahan lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat yang selama ini dihadapi.

Skenario perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat agar dijalankan melalui kebijakan perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba, atau konsolidasi lahan (*land consolidation*), dan dijalankan melalui kebijakan penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui sistem bank pertanahan (*land banking system*), sehingga dapat mengatasi permasalahan terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya harga tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat yang selama ini dihadapi.

BAB 5 KESIMPULAN

Beberapa kesimpulan yang dapat disampaikan berdasarkan lima level hirarki hasil konsensus enam jawaban responden ahli, sebagaimana dapat dilihat dalam tabel 4.35, adalah sebagai berikut :

Dari empat skenario yang ada : skenario sisi *demand* mempunyai bobot 69,80%; skenario sisi *supply-demand* mempunyai bobot 24,10%; dan skenario sisi *supply* mempunyai bobot 6,10%. Berarti skenario yang disarankan oleh responden ahli mempunyai bobot dominan pada sisi *demand*.

Dari enam permasalahan utama yang ada : permasalahan utama sisi *demand* mempunyai bobot 57,26%; permasalahan utama sisi *supply-demand* mempunyai bobot 25,50%; dan permasalahan utama sisi *supply* mempunyai bobot 17,28%. Berarti permasalahan utama yang dinilai oleh responden ahli mempunyai bobot dominan pada sisi *demand*.

Dari tujuh pemangku kepentingan yang ada : pemangku kepentingan yang mewakili pemerintah mempunyai bobot 78,92%, dan pemangku kepentingan yang mewakili pasar perumahan mempunyai bobot 21,12%. Pemangku kepentingan yang dinilai oleh responden ahli mempunyai bobot dominan adalah institusi pemerintah, berarti dalam sektor perumahan rakyat, peran intervensi pemerintah masih sangat mendominasi.

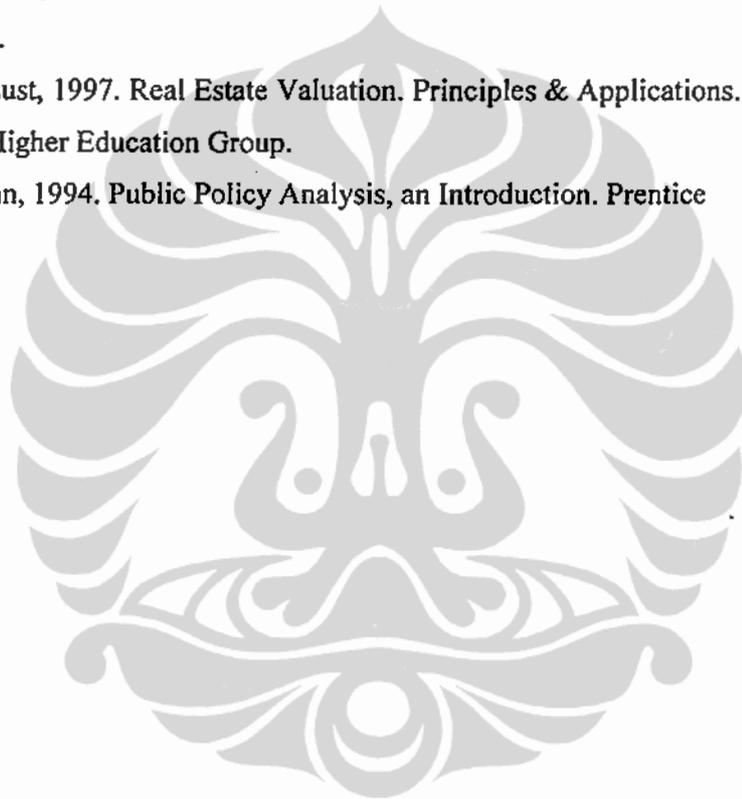
Dari tujuh kebijakan perumahan rakyat yang ada : kebijakan dari sisi *demand* mempunyai bobot 37,10%; kebijakan dari sisi *supply-demand* mempunyai bobot 28,30%; dan kebijakan dari sisi *supply* mempunyai bobot 34,70%. Berarti kebijakan perumahan rakyat yang disarankan oleh responden ahli mempunyai bobot dominan pada sisi *demand*.

DAFTAR REFERENSI

01. Urban Solutions BV Rotterdam, The Netherlands, December 2004. Final Report : Housing Subsidies Which System for Thailand? An International Overview of Housing Subsidies Commissioned. By the Thai National Housing Authority
02. Paul A. Leonard. A Grantmaker's Guide to Housing Policies : A foundation for social policy investments.
03. ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE Geneva, 2005. HOUSING FINANCE SYSTEMS FOR COUNTRIES IN TRANSITION PRINCIPLES AND EXAMPLES. UNITED NATIONS New York and Geneva
04. Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond March 2003. The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance. Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance March 10 -13, 2003.
05. Rebecca Black, Krzysztof Jaszczolt, Michael Lee, June 2000. SOLVING THE HOUSING PROBLEM. Lessons From Poland and Hungary in Creating a New Housing Finance System. USAID/Warsaw, Regional Urban Development Office, Central Europe.
06. József Hegedűs and Raymond J. Struyk. *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Local Government and Public Service Reform Initiative.
07. Marja C. Hoek-Smit, June 2002. DRAFT : IMPLEMENTING INDONESIA'S NEW HOUSING POLICY: THE WAY FORWARD. Findings and Recommendations of the Technical Assistance Project "Policy Development for Enabling the Housing Market to Work in Indonesia". Based on the Reports Produced by the Team of Consultants under the "Policy Development for Enabling the Housing Market to Work in Indonesia" Project. Kimpraswil, Government of Indonesia and the World Bank.
08. Alpana Sivam. Viewpoint Housing supply in Delhi. *Institute of Social Research, Swinburne University of Technology, Melbourne, Australia*.

09. A.K. Jain. Viewpoint Making planning responsive to, and compatible with, reforms by *Delhi Development Authority, 180 Asian Games Village, New Delhi 110049, India.*
10. Haryo Winarsoa dan Tommy Firmana, 2002. Habitat International, Residential land development in Jabotabek, Indonesia: triggering economic crisis? Centre for Urban and Regional Development Studies, Institut Teknologi Bandung, Jalan Suropari No 1, Bandung, Indonesia, dan Department of Regional and City Planning, Institut Teknologi Bandung, Jalan Ganesha 10, Bandung, Indonesia.
11. Roger C.K. Chana*, Y.M. Yaob, Simon X.B. Zhaoc, 9 January 2002. Self-help housing strategy for temporary population in Guangzhou, China. By :
 a. Center for Urban Planning and Environmental Management, The University of Hong Kong, 8/F, Knowles Building, Pokfulam Road, Hong Kong.
 b Center for Urban and Regional Study, Zhongshan University, Guangzhou, China.
 c Department of Geography, The University of Hong Kong, Hong Kong.
12. Michael H. Schill, New York University Susan M. Wachter, The Wharton School of the University of Pennsylvania. Assistant Secretary for the Office of Policy Development and Research from December 1999–January 2001. Principles To Guide Housing Policy at the Beginning of the Millennium.
13. Richard K. Green. Homeowning, Social Outcomes, Tenure Choice, and U.S. Housing Policy. University of Wisconsin-Madison
14. Stuart A. Gabriel. Opening the Doors to Homeownership: Challenges to Federal Policy. University of Southern California
15. Frederick J. Eggers. Homeownership: A Housing Success Story. U.S. Department of Housing and Urban Development.
16. Mark Shroder. Moving to Opportunity: An Experiment in Social and Geographic Mobility. U.S. Department of Housing and Urban Development. Office of Policy Development and Research.
17. Cushing N. Dolbeare. Housing Affordability: Challenge and Context. Housing Policy Consultant.
18. Roberto G. Quercia,^a George W. McCarthy,^b and Susan M. Wachter^c,

2002. The impacts of affordable lending efforts on homeownership rates. a The University of North Carolina at Chapel Hill b The Ford Foundation c Real Estate Department, Wharton School, University of Pennsylvania, Philadelphia, PA19104, USA.
19. Jean L. Cummings, Denise DiPasquale, and Matthew E. Kahn, 2002. Measuring the consequences of promoting inner city homeownership. a City Research. b Fletcher School, Tufts University.
 20. Arthur O'Sullivan, 2000. Urban Economic 4th Edition. The McGraw-Hill Companies Inc.
 21. Akenneth M. Lust, 1997. Real Estate Valuation. Principles & Applications. Times Mirror Higher Education Group.
 22. William N. Dunn, 1994. Public Policy Analysis, an Introduction. Prentice Hall.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. *Outline* Penulisan Perancangan Kebijakan

<i>Elemen of issue paper</i>	<i>Policy-analytic method</i>	<i>Policy-informational component</i>	<i>Phases of the policy-making process</i>
I. Latar Belakang Permasalahan	<i>Monitoring</i>	<i>Policy outcomes</i>	<i>Policy implementation</i>
Apakah alternatif kebijakan yang ada dan dialamatkan kepada permasalahan, dan seperti apa kondisinya di masa yang akan datang?	Monitoring merupakan prosedur analisis kebijakan untuk menghasilkan informasi tentang sebab dan akibat dari kebijakan publik.	Monitoring memainkan peran esensial dalam metodologi analisis kebijakan, ketika informasi tentang policy action ditransformasi melalui monitoring kepada informasi tentang <i>policy outcomes</i> .	Monitoring menyediakan pengetahuan kebijakan yang relevan tentang akibat dari kebijakan yang diadopsi sebelumnya, sehingga membantu pembuat kebijakan dalam <i>phase policy implementation</i> .
	Teknik dalam melakukan monitoring misalnya : <i>graphic displays, the gini index, tabular displays, index numbers, interrupted time-series analysis, control series analysis, regression discontinuity analysis</i>		
A. Gambaran dari situasi permasalahan. Apakah semua dimensi permasalahan telah dijabarkan?			
B. Manfaat dari usaha utama penyelesaian permasalahan. Apakah manfaat dari usaha utama untuk menyelesaikan permasalahan sudah dijabarkan?			

(sambungan)

II. Lingkup dan tingkat permasalahan	<i>Evaluation</i>	<i>Policy performance</i>	<i>Policy assessment</i>
Apakah alternatif tindakan yang akan dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan?	<p>Dalam arti yang lebih spesifik, <i>evaluation</i> merujuk kepada produksi suatu informasi tentang nilai atau manfaat dari <i>policy outcomes</i>.</p> <p>Teknik dalam melakukan evaluasi misalnya : <i>pseudo evaluation, formal evaluation, dan decision theoretic evaluation</i></p>	Perhatian utama dari <i>evaluation</i> adalah memantapkan bangunan nilai yang penting untuk menghasilkan informasi tentang kinerja suatu kebijakan	<i>Evaluation</i> menghasilkan pengetahuan kebijakan yang relevan tentang ketidak-cocokan antara harapan dengan kenyataan kinerja suatu kebijakan, sehingga membantu pembuat kebijakan dalam <i>phase policy assessment</i> .
A. Evaluasi kinerja kebijakan terdahulu.			
Apakah lingkup dan tingkat dari situasi permasalahan sudah dinyatakan dengan jelas?			
B. Situasi permasalahan yang signifikan.			
C. Urgensi Analisa			
III. Pernyataan permasalahan	<i>Problem structuring</i>	<i>Policy problems</i>	<i>Agenda setting</i>
Apakah yang menjadi permasalahan sebenarnya?	<p><i>Policy problems</i> merupakan kebutuhan, nilai-nilai, atau peluang-peluang yang tidak mampu direalisasikan untuk meningkatkan suatu yang dicita-citakan melalui aktifitas publik.</p> <p>Metode yang digunakan untuk merumuskan <i>policy problems</i> adalah sbb : <i>boundary analysis,</i></p>	Informasi tentang kondisi alami, lingkup, dan tingkat dari sebuah problem merupakan hasil dari penerapan prosedur analisa kebijakan dari <i>problem structuring</i> . <i>Problem structuring</i> merupakan aspek yang paling krusial tetapi kurang difahami dalam <i>policy analysis</i> .	<i>Problem structuring</i> dapat memasok pengetahuan kebijakan yang relevan yang menantang berbagai asumsi utama dari definisi permasalahan yang menjangkau proses perancangan kebijakan melalui <i>agenda setting</i> .

(sambungan)

	<i>classificational analysis, hierarchy analysis, synectics, brainstorming, multiple perspective analysis, assumptional analysis dan argumentation mapping.</i>		
<p>A. Definisi permasalahan.</p> <p>Apakah permasalahan sudah dinyatakan dengan jelas? Apakah isu sudah dinyatakan dengan jelas? Apakah pendekatan untuk analisa sudah ditentukan dengan spesifik?</p>			
<p>B. Pemangku kepentingan yang utama.</p> <p>Apakah semua stake holder utama sudah diidentifikasi dan diprioritaskan?</p>			
<p>C. Tujuan dan sasaran.</p> <p>Apakah tujuan dan sasaran sudah dinyatakan dengan spesifik?</p>			
<p>D. Ukuran dari efektifitas.</p> <p>Apakah ukuran efektifitas sudah dinyatakan secara spesifik?</p>			
<p>E. Potensi solusi.</p> <p>Apakah semua solusi potensial telah di outlined?</p>			

(sambungan)

IV. Alternatif kebijakan	<i>Forecasting</i>	<i>Policy futures</i>	<i>Policy formulation</i>
Apakah kebijakan sekarang dan yang lalu telah terbukti sesuai untuk dialamatkan kepada permasalahan, dan apakah akibatnya?	<p>Basis dari sebuah <i>forecasting</i> adalah sekumpulan asumsi atau data yang digunakan untuk membuktikan estimasi yang masuk akal dari akibat yang timbul dari : kebijakan yang ada atau kebijakan yang baru, muatan dari kebijakan baru, atau perilaku dari pemangku kepentingan.</p> <p>Ada tiga dasar utama dalam melakukan forecast : <i>trend extrapolation, theoretical assumptions, dan informed judgement.</i></p>	<p><i>Problem structuring</i> menghasilkan informasi kebijakan yang relevan dan mendasar bagi phase selanjutnya dari <i>policy analysis, forecasting policy futures.</i> Dengan merumuskan sebuah policy problem, seorang analist membuat pengetahuan baru tentang batasan dari permasalahan, kondisi yang memberikan kontribusi bagi timbulnya permasalahan, tindakan yang perlu diambil untuk penyelesaian atau</p>	<p><i>Forecasting</i> dapat menyediakan pengetahuan kebijakan yang relevan tentang kondisi yang akan datang dari hubungannya dengan permasalahan yang timbul sebagai akibat dari pemilihan alternatif, termasuk pilihan tidak melakukan apapun, semuanya berada dalam pertimbangan pada <i>phase policy formulation.</i></p>
A. Gambaran dari alternatif. Apakah alternatif solusi telah ditentukan dengan spesifik?		<p>pengurangan masalah, dan menyadari peluang untuk perbaikan yang membuat sebuah permasalahan berada pada tempat yang utama.</p>	
B. Perbandingan dari konsekwensi di masa depan. Apakah alternatif telah dibandingkan secara sistematis, menyangkut kemungkinan biaya dan efektifitasnya?			

(sambungan)

C. Pengaruh eksternal. Apakah luapan dan eksternalitas sudah termasuk di dalam alternatif analisa?			
D. Kendala dan kemungkinan politik. Apakah kendala yang relevan telah dihitung? Apakah alternatif sudah dibandingkan secara sistematis dalam hubungannya dengan kondisi politik?			
V. Rekomendasi kebijakan	<i>Recommendation</i>	<i>Policy actions</i>	<i>Policy adoption</i>
Apakah kegunaan dari outcomes dalam penyelesaian permasalahan?	<i>The policy method of recommendation</i> melibatkan banyak ketidakpastian. Yang paling utama dari kondisi tersebut adalah tidak adanya	<i>The policy-analytic procedure of recommendation</i> , menjadikan seorang analist mampu menghasilkan information tentang	<i>Recommendation</i> menghasilkan pengetahuan kebijakan yang relevan tentang benefits dan cost dari berbagai alternatif
	konsensus tentang nilai sosial dan prinsip etika. Beberapa metode dan teknik yang ada dapat digunakan untuk melengkapi unsur	kemungkinan masa depan dari suatu tindakan yang akan berakhir sebagai akibat yang bermanfaat bagi individu, kelompok, atau masyarakat	bagi akibat masa depan yang telah diperkirakan melalui forecasting, sehingga menambah pengetahuan pembuat kebijakan dalam <i>phase policy adoption</i> .
	dalam cost benefit analysis. Metode dan teknik tertentu untuk <i>cost benefit dan cost-effectiveness analysis</i> : <i>objectives mapping, value clarification, value critique, cost element structuring, cost estimation, shadow pricing, discounting, feasibility assessment, constraints mapping, sensitivity analysis, a fortiori analysis, dan plausibility analysis.</i>	secara luas. Prosedur dari recommendation melibatkan transformasi dari informasi tentang <i>policy futures</i> kepada informasi tentang <i>policy actions</i> yang akan berakhir dalam nilai outcomes.	

(sambungan)

<p>A. Kriteria bagi rekomendasi alternatif.</p> <p>Apakah kriteria yang relevan untuk rekomendasi alternatif sudah ditentukan secara spesifik?</p>			
<p>B. Gambaran dari alternatif yang dibutuhkan.</p> <p>Apakah alternatif yang diinginkan sudah dijabarkan dengan jelas?</p>			
<p>C. Outline dari strategi implementasi.</p> <p>Apakah strategi implementasi telah diuraikan dengan jelas?</p>			
<p>D. Syarat bagi monitoring dan evaluasi.</p> <p>Apakah syarat yang dibuat untuk melakukan monitoring dan evaluating kebijakan?</p>			
<p>E. Keterbatasan dan konsekwensi yang tidak diantisipasi.</p> <p>Apakah akibat yang tidak dikehendaki telah dihitung?</p>			

Sumber : William N. Dunn. Public Policy Analysis, an Introduction. Page 426.

Lampiran 2. Kuesioner A untuk Evaluasi Kebijakan

KUESIONER A : EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN

Kuesioner ini disebarakan ke masyarakat untuk mendapatkan jawaban dari masyarakat tentang beberapa hal yang berhubungan dengan evaluasi kebijakan perumahan rakyat yang ada di Indonesia.

Ada enam kriteria evaluasi yang ingin diketahui yaitu tentang : pencapaian manfaat (effectiveness), kemampuan daya beli untuk menjangkau harga (efficiency), kekuatan penyelesaian masalah (adequacy), kesetaraan akses (equity), kemampuan merespon (responsiveness), dan kecocokan (appropriateness).

Responden : diisi oleh Masyarakat (Pemilik, Penyewa, atau Keluarga yang membutuhkan rumah)

Petunjuk : Berilah tanda V dalam pilihan yang disediakan, bagi jawaban yang Saudara anggap benar.

1. Pasar Perumahan

MAR01. Apakah Saudara sudah memiliki atau menyewa rumah ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
MAR02. Apakah Saudara mendapatkan rumah tersebut pada harga yang terjangkau ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
MAR03. Di lingkungan Saudara, apakah masih ada yang belum memiliki rumah ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
MAR04. Apakah Saudara mengalami kesulitan ketika mengurus pemilikan atau penyewaan rumah yang Saudara tempati ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
MAR05. Apakah pemilikan rumah sudah cukup merata di lingkungan Saudara ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
MAR06. Jenis dan harga rumah yang Saudara tempati, apakah sudah sesuai dengan kebutuhan Saudara ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu

2. Pembiayaan

FIN01. Apakah Saudara sudah pernah menggunakan fasilitas pinjaman/kredit untuk membeli atau menyewa rumah ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
FIN02. Apakah skema kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi atau kredit kepemilikan apartemen (KPA) bersubsidi terjangkau ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
FIN03. Di lingkungan Saudara, apakah masih banyak yang belum pernah menggunakan skema kredit KPR/KPA bersubsidi ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
FIN04. Apakah Saudara mengalami kesulitan ketika mengurus skema kredit KPR/KPA bersubsidi ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
FIN05. Apakah skema kredit KPR/KPA bersubsidi ini sudah menyebar di lingkungan Saudara ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
FIN06. Apakah jenis skema kredit KPR/KPA bersubsidi yang ada sekarang ini sudah memenuhi kebutuhan Saudara ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu

Rumah yang ditempati : <input type="checkbox"/> Sewa, atau <input type="checkbox"/> Milik
Status perkawinan : <input type="checkbox"/> Sudah Menikah, atau <input type="checkbox"/> Lajang
Usia :
Penghasilan : <input type="checkbox"/> < Rp 1 juta, <input type="checkbox"/> Rp 1 juta < <input type="checkbox"/> < Rp 1,7 juta, <input type="checkbox"/> Rp 1,7 juta < <input type="checkbox"/> < Rp 2,5 juta, <input type="checkbox"/> > Rp 2,5 juta.

Lampiran 3 : Kuesioner B untuk Evaluasi Kebijakan

KUESIONER B : EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN

Kuesioner ini disebarakan ke masyarakat untuk mendapatkan jawaban dari masyarakat tentang beberapa hal yang berhubungan dengan evaluasi kebijakan perumahan rakyat yang ada di Indonesia.

Ada enam kriteria evaluasi yang ingin diketahui yaitu tentang : pencapaian manfaat (effectiveness), kemampuan daya beli untuk menjangkau harga (efficiency), kekuatan penyelesaian masalah (adequacy), kesetaraan akses (equity), kemampuan merespon (responsiveness), dan kecocokan (appropriateness).

Responden : diisi oleh Developer dan Perbankan

Petunjuk : Berilah tanda V dalam pilihan yang disediakan, bagi jawaban yang Saudara anggap benar.

1. Pertanahan

LAN01. Apakah mudah untuk mendapatkan lahan bagi pembangunan perumahan rakyat ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
LAN02. Apakah harga lahan untuk pembangunan perumahan rakyat terjangkau ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
LAN03. Apakah di lingkungan Saudara, masih ada yang kesulitan mencari lahan untuk pembangunan perumahan rakyat ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
LAN04. Apakah Saudara mengalami kesulitan ketika mengurus proses kepemilikan lahan untuk pembangunan perumahan rakyat ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
LAN05. Apakah ketersediaan lahan untuk perumahan rakyat sudah merata, sesuai dengan pengembang yang membutuhkannya ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
LAN06. Apakah ketersediaan lahan untuk perumahan rakyat sudah sesuai dengan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang layak huni ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu

2. Institusi

INS01. Pengalaman Saudara, Apakah institusi yang mengatur tentang urusan perumahan rakyat sudah berjalan dengan baik ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
INS02. Pengalaman Saudara. Apakah urusan dengan instansi pengelola perumahan rakyat hanya dapat diselesaikan dengan biaya yang mahal ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
INS03. Pengalaman Saudara. Apakah urusan dengan instansi pengelola perumahan rakyat dapat diselesaikan dengan cepat dan mudah ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
INS04. Apakah Saudara masih sering mendengar di lingkungan usaha Saudara, ada kesulitan dalam berhubungan dengan institusi yang mengurus perumahan rakyat ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
INS05. Apakah keberadaan institusi yang mengurus perumahan rakyat sudah menyebar sampai ke daerah-daerah ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu
INS06. Apakah institusi yang mengurus perumahan rakyat telah berperan sesuai dengan kebutuhan masyarakat ?	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> Tidak Tahu

Skala Usaha (Omzet per Tahun) :
Umur Perusahaan :
Daerah Operasi :

Lampiran 4 : Konsensus Jawaban Enam Responden Ahli

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 KONSENSUS ABCDEF

<p>Level I Tujuan (Goal)</p>	<p>Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia</p> <p>1.0000</p> <p>1A</p>						
<p>Level II Skenario</p>	<p>perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat</p> <p>0.2410</p> <p>2A</p>	<p>perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat</p> <p>0.2630</p> <p>2B</p>	<p>perbaikan dan peningkatan akses dan disabilitas pertanahan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.0610</p> <p>2C</p>	<p>perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat</p> <p>0.1330</p> <p>2D</p>			
<p>Level III Masalah (Problem)</p>	<p>terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)</p> <p>0.0718</p> <p>3A</p>	<p>rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga</p> <p>0.2540</p> <p>3B</p>	<p>terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat</p> <p>0.2143</p> <p>3C</p>	<p>terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan</p> <p>0.1043</p> <p>3D</p>	<p>terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.1010</p> <p>3E</p>	<p>lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat</p> <p>0.2550</p> <p>3F</p>	
<p>Level IV Pelaku (Stake Holder)</p>	<p>kementerian negara perumahan rakyat</p> <p>0.2203</p> <p>4A</p>	<p>developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial</p> <p>0.0805</p> <p>4B</p>	<p>perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan</p> <p>0.0797</p> <p>4C</p>	<p>badan pertanahan nasional</p> <p>0.1730</p> <p>4D</p>	<p>pemerintah daerah</p> <p>0.1642</p> <p>4E</p>	<p>perbek, penyewa dan penghuni</p> <p>0.0510</p> <p>4F</p>	<p>departemen keuangan</p> <p>0.2257</p> <p>4G</p>
<p>Level V Kebijakan (Housing Policy)</p>	<p>kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0680</p> <p>5A</p>	<p>kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0870</p> <p>5B</p>	<p>peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (ascending approach)</p> <p>0.2160</p> <p>5C</p>	<p>revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)</p> <p>0.1550</p> <p>5D</p>	<p>penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system</p> <p>0.2050</p> <p>5E</p>	<p>perencanaan dan penetapan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasib, isba atau konsolidasi lahan (land consolidation)</p> <p>0.1420</p> <p>5F</p>	<p>perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)</p> <p>0.1330</p> <p>5G</p>

Bagan 1. Hirarki konsensus jawaban responden ahli ABCDEF (IC=0.11)

Lampiran 5 : Jawaban Responden Ahli A

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 Responden Ahli A : Keuangan Negara

Level I Tujuan (Goal)	Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia						
	1.000						
	1A						
Level II Skenario	perbaikan peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi perumahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembiayaan perumahan rakyat			
	0.1179	0.6290	0.0510	0.2990			
	1A	2B	2C	2D			
	regulasi	pembiayaan	pertanahan	institusi			
Level III Masalah (Problem)	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	serasasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	
	0.0395	0.0640	0.3402	0.1668	0.1300	0.2500	
	1A	1B	1C	1D	1E	1F	
	supply	demand	supply	demand	supply	supply	
	regulasi		pembiayaan		pertanahan	institusi	
Level IV Pihak (Stake Holder)	kamardian negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	badan perumahan nasional	pemerintah daerah	peribek, penyewa dan penghuni	departemen keuangan
	0.1932	0.1045	0.1227	0.1438	0.1602	0.0507	0.2197
	4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G
Level V Kebijakan (Housing Policy)	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasba, fs.ba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi instansi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)
	0.0620	0.0600	0.2150	0.1970	0.1110	0.1180	0.1560
	5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G
	supply	supply	supply	demand	supply	demand	supply
	regulasi		pembiayaan		pertanahan		institusi

Lampiran 6 : Jawaban Responden Ahli B

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 Responden Ahli B : Perumahan Permukiman

<p>Level I Tujuan (Goal)</p>	<p>Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia</p> <p>1.000</p> <p>1A</p>						
<p>Level II Skenario</p>	<p>perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat</p> <p>0.1420</p> <p>2A</p>	<p>perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat</p> <p>0.5890</p> <p>2B</p>	<p>perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.0520</p> <p>2C</p>	<p>perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembiayaan perumahan rakyat</p> <p>0.2080</p> <p>2D</p>			
<p>Level III Masalah (Problem)</p>	<p>berbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)</p> <p>0.2423</p> <p>3A</p>	<p>rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga</p> <p>0.1835</p> <p>3B</p>	<p>berbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat</p> <p>0.2243</p> <p>3C</p>	<p>berbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SAIF) perumahan</p> <p>0.2298</p> <p>3D</p>	<p>berbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.0688</p> <p>3E</p>	<p>lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat</p> <p>0.0410</p> <p>3F</p>	
<p>Level IV Pelaku (Stake Holder)</p>	<p>laminenan negara perumahan rakyat</p> <p>0.2383</p> <p>4A</p>	<p>developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial</p> <p>0.1148</p> <p>4B</p>	<p>perbankan, secondary mortgage (SAIF) dan lembaga penjaminan</p> <p>0.0950</p> <p>4C</p>	<p>badan pertanahan nasional</p> <p>0.1308</p> <p>4D</p>	<p>pemerintah daerah</p> <p>0.2065</p> <p>4E</p>	<p>pembek, penyedia dan penghuni</p> <p>0.0393</p> <p>4F</p>	<p>departemen keuangan</p> <p>0.1750</p> <p>4G</p>
<p>Level V Kebijakan (Housing Policy)</p>	<p>kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0710</p> <p>5A</p>	<p>kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0430</p> <p>5B</p>	<p>peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)</p> <p>0.0490</p> <p>5C</p>	<p>revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)</p> <p>0.1200</p> <p>5D</p>	<p>penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system</p> <p>0.2140</p> <p>5E</p>	<p>perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan klasifikasi atau konsolidasi lahan (land consolidation)</p> <p>0.2630</p> <p>5F</p>	<p>perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)</p> <p>0.2400</p> <p>5G</p>

Lampiran 7 : Jawaban Responden Ahli C

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 Responden Ahli C : Pembiayaan Perumahan

Level I Tujuan (Goal)	Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia						
	1.0600						
Level II Skenario	perbaikan peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas insitusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat			
	0.1870	0.1870	0.1870	0.3000			
	2A regulasi	2B pembiayaan	2C pertanahan	2D insitusi			
Level III Masalah (Problem)	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara insitusi perumahan rakyat	
	0.0470	0.3643	0.0803	0.0580	0.0588	0.3928	
	3A supply	3B demand	3C supply	3D demand	3E supply	3F supply	
	regulasi	regulasi	pembiayaan	perencanaan	perencanaan	insitusi	
Level IV Pihak (Stake Holder)	lembagaan negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	bidan pertanahan nasional	pemerintah daerah	perbankan, penyewa dan penghuni	departemen keuangan
	0.1557	0.0407	0.1950	0.1750	0.2707	0.0330	0.2138
	4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G
Level V Kebijakan (Housing Policy)	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan rumah sewa-beli serta subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan permer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah rumah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan LKIB, SLB atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi insitusi perumahan melalui terbentuknya national housing authority (NHA)
	0.0900	0.1540	0.1680	0.1470	0.1550	0.1550	0.1350
	5A supply	5B supply	5C supply	5D demand	5E supply	5F demand	5G supply
	regulasi	regulasi	regulasi	regulasi	regulasi	regulasi	regulasi

Lampiran 8 : Jawaban Responden Ahli D

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 Responden Ahli D : Ekonomi Perkotaan

<p>Level I Tujuan (Goal)</p>	<p>Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia</p> <p>1.0000</p> <p>1A</p>					
<p>Level II Skenario</p>	<p>perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat</p> <p>0.1800</p> <p>2A</p> <p>regulasi</p>	<p>perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat</p> <p>0.2060</p> <p>2B</p> <p>pembiayaan</p>	<p>perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.5310</p> <p>2C</p> <p>pertanahan</p>	<p>perbaikan dan peningkatan kualitas instalasi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat</p> <p>0.0830</p> <p>2D</p> <p>instalasi</p>		
<p>Level III Masalah (Problem)</p>	<p>terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)</p> <p>0.0745</p> <p>3A</p> <p>supply</p>	<p>terbatasnya daya beli dan daya sewa rumah tangga</p> <p>0.1513</p> <p>3B</p> <p>demand</p>	<p>terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat</p> <p>0.0523</p> <p>3C</p> <p>supply</p>	<p>terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan</p> <p>0.0878</p> <p>3D</p> <p>demand</p>	<p>terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat</p> <p>0.4263</p> <p>3E</p> <p>supply</p>	<p>lemahnya fungsi dan koordinasi antara instansi perumahan rakyat</p> <p>0.1678</p> <p>3F</p> <p>supply</p>
<p>Level IV Pihak (Stake Holder)</p>	<p>kementerian negara perumahan rakyat</p> <p>0.2050</p> <p>4A</p>	<p>developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial</p> <p>0.4065</p> <p>4B</p>	<p>perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan</p> <p>0.4313</p> <p>4C</p>	<p>badan pertanahan nasional</p> <p>0.1577</p> <p>4D</p>	<p>pemerintah daerah</p> <p>0.1558</p> <p>4E</p>	<p>perbeli, penyewa dan penghuni</p> <p>0.1000</p> <p>4F</p>
<p>Level V Kebijakan (Housing Policy)</p>	<p>kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan stabilisasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0760</p> <p>5A</p> <p>supply</p>	<p>kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu</p> <p>0.0730</p> <p>5B</p> <p>supply</p>	<p>peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)</p> <p>0.1810</p> <p>5C</p> <p>supply</p>	<p>revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)</p> <p>0.1500</p> <p>5D</p> <p>demand</p>	<p>penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system</p> <p>0.1830</p> <p>5E</p> <p>supply</p>	<p>perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan karsa, ciba atau konsolidasi lahan (land consolidation)</p> <p>0.1490</p> <p>5F</p> <p>demand</p>

Lampiran 9 : Jawaban Responden Ahli E

Proses Perancangan Kebijakan
HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
Responden Ahli E : Perbankan (BTN)

Level I Tujuan (Goal)	Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia						
	1.0000						
	1A						
Level II Skenario	perbaikan peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi perumahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembiayaan perumahan rakyat			
	0.0950	0.2260	0.6110	0.0680			
	2A	2B	2C	2D			
	regulasi	pembiayaan	perumahan	institusi			
Level III Masalah (Problem)	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara instansi perumahan rakyat	
	0.0560	0.4048	0.0915	0.0993	0.2305	0.1780	
	3A	3B	3C	3D	3E	3F	
	supply	demand	supply	demand	supply	supply	
	regulasi		pembiayaan		perumahan	institusi	
Level IV Pihak (Stake Holder)	kementerian negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	badan perantara nasional	pemerintah daerah	pembeli, penyewa dan penghuni	departemen keuangan
	0.1632	0.0873	0.0610	0.3005	0.1727	0.0563	0.1090
	4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G
Level V Kebijakan (Housing Policy)	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan atau rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kas-ba, ts-ba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi instansi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)
	0.1220	0.0910	0.1260	0.0740	0.2220	0.1430	0.1620
	5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G
	supply	supply	supply	demand	supply	demand	supply
	regulasi		pembiayaan		perumahan		institusi

Lampiran 10 : Jawaban Responden Ahli F

Proses Perancangan Kebijakan
 HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY
 Responden Ahli F : Rumah Tangga

Level I Tujuan (Goal)	Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia 1.0000 1A																																								
Level II Skenario	<table border="1"> <tr> <td>perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat</td> <td>perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat</td> <td>perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi perumahan untuk perumahan rakyat</td> <td>perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>0.6190</td> <td>0.2200</td> <td>0.0520</td> <td>0.1990</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>2A</td> <td>2B</td> <td>2C</td> <td>2D</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>regulasi</td> <td>pembiayaan</td> <td>perumahan</td> <td>institusi</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>						perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi perumahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat			0.6190	0.2200	0.0520	0.1990			2A	2B	2C	2D			regulasi	pembiayaan	perumahan	institusi													
perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi perumahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat																																						
0.6190	0.2200	0.0520	0.1990																																						
2A	2B	2C	2D																																						
regulasi	pembiayaan	perumahan	institusi																																						
Level III Masalah (Problem)	<table border="1"> <tr> <td>terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)</td> <td>rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga</td> <td>terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat</td> <td>terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan</td> <td>terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat</td> <td>lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.1645</td> <td>0.1230</td> <td>0.3300</td> <td>0.1730</td> <td>0.1143</td> <td>0.0950</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3A</td> <td>3B</td> <td>3C</td> <td>3D</td> <td>3E</td> <td>3F</td> <td></td> </tr> <tr> <td>supply</td> <td>demand</td> <td>supply</td> <td>demand</td> <td>supply</td> <td>supply</td> <td></td> </tr> <tr> <td>regulasi</td> <td></td> <td>pembayaran</td> <td></td> <td>perumahan</td> <td>institusi</td> <td></td> </tr> </table>						terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat		0.1645	0.1230	0.3300	0.1730	0.1143	0.0950		3A	3B	3C	3D	3E	3F		supply	demand	supply	demand	supply	supply		regulasi		pembayaran		perumahan	institusi	
terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat																																				
0.1645	0.1230	0.3300	0.1730	0.1143	0.0950																																				
3A	3B	3C	3D	3E	3F																																				
supply	demand	supply	demand	supply	supply																																				
regulasi		pembayaran		perumahan	institusi																																				
Level IV Pelaku (Stake Holder)	<table border="1"> <tr> <td>kementerian negara perumahan rakyat</td> <td>developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial</td> <td>perbaikan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan</td> <td>badan pertacahan nasional</td> <td>pemerintah daerah</td> <td>pekerja, penyewa dan penghuni</td> <td>departemen keuangan</td> </tr> <tr> <td>0.2516</td> <td>0.0835</td> <td>0.1040</td> <td>0.1126</td> <td>0.1642</td> <td>0.0340</td> <td>0.2775</td> </tr> <tr> <td>4A</td> <td>4B</td> <td>4C</td> <td>4D</td> <td>4E</td> <td>4F</td> <td>4G</td> </tr> </table>						kementerian negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbaikan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	badan pertacahan nasional	pemerintah daerah	pekerja, penyewa dan penghuni	departemen keuangan	0.2516	0.0835	0.1040	0.1126	0.1642	0.0340	0.2775	4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G														
kementerian negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbaikan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	badan pertacahan nasional	pemerintah daerah	pekerja, penyewa dan penghuni	departemen keuangan																																			
0.2516	0.0835	0.1040	0.1126	0.1642	0.0340	0.2775																																			
4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G																																			
Level V Kebijakan (Housing Policy)	<table border="1"> <tr> <td>kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan subsidi untuk kelompok sasaran tertentu</td> <td>kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta subsidi untuk kelompok sasaran tertentu</td> <td>peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)</td> <td>revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)</td> <td>penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system</td> <td>perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasuba, kicoba atau konsolidasi lahan (land consolidation)</td> <td>perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan melalui terbentuknya nasional housing authority (NHA)</td> </tr> <tr> <td>0.1190</td> <td>0.1100</td> <td>0.2230</td> <td>0.2210</td> <td>0.1490</td> <td>0.0890</td> <td>0.1010</td> </tr> <tr> <td>5A</td> <td>5B</td> <td>5C</td> <td>5D</td> <td>5E</td> <td>5F</td> <td>5G</td> </tr> <tr> <td>supply</td> <td>supply</td> <td>supply</td> <td>demand</td> <td>supply</td> <td>demand</td> <td>supply</td> </tr> <tr> <td>regulasi</td> <td></td> <td>pembayaran</td> <td></td> <td>perumahan</td> <td></td> <td>institusi</td> </tr> </table>						kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasuba, kicoba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan melalui terbentuknya nasional housing authority (NHA)	0.1190	0.1100	0.2230	0.2210	0.1490	0.0890	0.1010	5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G	supply	supply	supply	demand	supply	demand	supply	regulasi		pembayaran		perumahan		institusi
kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta subsidi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasuba, kicoba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan melalui terbentuknya nasional housing authority (NHA)																																			
0.1190	0.1100	0.2230	0.2210	0.1490	0.0890	0.1010																																			
5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G																																			
supply	supply	supply	demand	supply	demand	supply																																			
regulasi		pembayaran		perumahan		institusi																																			

Lampiran 11 : Kuesioner AHP



Universitas Indonesia

PETUNJUK PENGISIAN ANGKET KUESIONER

A.1. Untuk memberikan judgement (penilaian) terhadap elemen-elemen permasalahan dari setiap level yang sedang diteliti prioritasnya, penilaian dinyatakan secara numerik (skala 1 sampai 9), dengan menggunakan skala sebagai berikut :

Skala Perbandingan (Numerik)	Definisi (Verbal)	Penjelasan
1	Sama penting (equal importance)	Dua elemen menyumbang sama besar terhadap tujuan
3	Sedikit lebih penting (moderate importance)	Pengalaman dan judgement agak menyukai sebuah elemen daripada lainnya
5	Lebih penting (essential or strong importance)	Pengalaman dan judgement kuat lebih menyukai sebuah elemen daripada yang lainnya
7	Sangat lebih penting (very strong importance)	Sebuah elemen sangat kuat lebih disukai daripada yang lainnya, dominasinya kelihatan nyata dalam keadaan yang sebenarnya
9	Mutlak sangat penting (extrem importance)	Fakta sebuah elemen lebih disukai dari lainnya berada pada kemungkinan yang tertinggi
2, 4, 6, 8	Merupakan angka kompromi diantara penilaian diatas	Bila kompromi diperlukan antara dua penilaian

A.2. Dalam penilaian kepentingan relatif dua elemen, berlaku aksioma reciprocal artinya jika elemen I dinilai 3 kali lebih penting dibandingkan elemen j, maka elemen j harus sama dengan $1/3$ kali lebih penting dibandingkan elemen i.

- A.3. Jika elemen pada kolom sebelah kiri (kolom 1) lebih penting dari elemen pada kolom sebelah kanan (kolom 2), nilai perbandingan ini diisikan pada belahan sebelah kiri dan jika sebaliknya maka diisikan pada sebelah kanan (lihat contoh).



sasaran : 1A

pertanyaan : untuk keberhasilan pembangunan dan pembiayaan sektor perumahan yang menjadi solusi bagi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia, skenario apakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat			✓															perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat				✓														perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat					✓													perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat
2B perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat															✓			perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat
2B perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat													✓					perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat
2C perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat																	✓	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat

Proses Perancangan Kebijakan								
HIERARCHY BACKWARD PROCESS HOUSING POLICY								
Level I	Tujuan (Goal)	Pembangunan dan Pembiayaan Sektor Perumahan yang menjadi solusi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia						
		1A						
Level II	Skenario	perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat	perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan rakyat			
		2A	2B	2C	2D			
		regulasi	pembiayaan	pertanahan	institusi			
Level III	Masalah (Problem)	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	terbatasnya ketersediaan dan mahalinya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	
		3A	3B	3C	3D	3E	3F	
		supply	demand	supply	demand	supply	supply	
			regulasi		pembiayaan	pertanahan	institusi	
Level IV	Pelaku (Stake Holder)	kementerian negara perumahan rakyat	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	badan pertanahan nasional	pemerintah daerah	pembeli, penyewa dan penghuni	departemen keuangan
		4A	4B	4C	4D	4E	4F	4G
Level V	Kebijakan (Housing Policy)	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)
		5A	5B	5C	5D	5E	5F	5G
		supply	supply	supply	demand	supply	demand	supply
			regulasi		pembiayaan		pertanahan	institusi

sasaran :

1A

pertanyaan :

untuk keberhasilan pembangunan dan pembiayaan sektor perumahan yang menjadi solusi bagi permasalahan perumahan rakyat di Indonesia, skenario apakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (handingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat																		perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat	2B
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat																		perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat	2C
2A perbaikan, peningkatan dan pengembangan regulasi pasar perumahan rakyat																		perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat	2D
2B perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat																		perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat	2C
2B perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat																		perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat	2D
2C perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat																		perbaikan dan peningkatan kualitas institusi perumahan rakyat	2D

sasaran : 2B

pertanyaan : untuk perbaikan dan peningkatan peran pembiayaan perumahan (housing finance) rakyat, permasalahan apakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	3B
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3E	terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F

sasaran : 2C

pertanyaan : untuk perbaikan dan peningkatan akses dan distribusi pertanahan untuk perumahan rakyat, permasalahan apakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	3B
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3E	terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F

asaran : 2D

pertanyaan : untuk perbaikan dan peningkatan kualitas institusi pembangunan dan pembiayaan perumahan permasalahan apakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga	3B
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3A	terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area)																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat	3C
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3B	rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan	3D
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3C	terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat	3E
3D	terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F
3E	terbatasnya ketersediaan dan mahalnnya tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat																		lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat	3F

sasaran : 3A

pertanyaan : untuk mengatasi permasalahan terbatasnya pasokan rumah milik dan rumah sewa terutama di perkotaan (urban area), pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

Sasaran : 3B

pertanyaan : untuk mengatasi permasalahan rendahnya daya beli dan daya sewa rumah tangga, pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D	badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D	badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D	badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E	pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E	pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F	pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

sasaran : 3C

pertanyaan : untuk mengatasi permasalahan terbatasnya alokasi anggaran subsidi dan insentif pemerintah untuk sektor perumahan rakyat, pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D	badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D	badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D	badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E	pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E	pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F	pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

sasaran : 3D

pertanyaan : untuk mengatasi permasalahan terbatasnya kemampuan pembiayaan primer (perbankan) dan sekunder (SMF) perumahan, pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D	badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D	badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D	badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E	pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E	pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F	pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

sasaran :

3E

pertanyaan :

untuk mengatasi permasalahan terbatasnya ketersediaan dan mahalny tanah di perkotaan untuk perumahan rakyat, pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

sasaran : 3F

pertanyaan : untuk mengatasi permasalahan lemahnya fungsi dan koordinasi antara institusi perumahan rakyat, pemangku kepentingan manakah yang mempunyai peran yang lebih penting ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

	KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial	4B
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		badan pertanahan nasional	4D
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pemerintah daerah	4E
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4A	kementerian negara perumahan rakyat																		departemen keuangan	4G
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan	4C
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		badan pertanahan nasional	4D
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pemerintah daerah	4E
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4B	developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial																		departemen keuangan	4G
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		badan pertanahan nasional	4D
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pemerintah daerah	4E
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4C	perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan																		departemen keuangan	4G
4D	badan pertanahan nasional																		pemerintah daerah	4E
4D	badan pertanahan nasional																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4D	badan pertanahan nasional																		departemen keuangan	4G
4E	pemerintah daerah																		pembeli, penyewa dan penghuni	4F
4E	pemerintah daerah																		departemen keuangan	4G
4F	pembeli, penyewa dan penghuni																		departemen keuangan	4G

asaran :

4A

pertanyaan :

bagi kementerian negara perumahan rakyat, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

sasaran :

4A

pertanyaan :

bagi Kementerian negara perumahan rakyat, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5F perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G

sasaran :

4B

pertanyaan :

bagi developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

Sasaran :

4B

pertanyaan :

bagi developer dan lembaga penyedia rumah sewa atau rumah sosial, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5F perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G

sasaran : 4C

pertanyaan : bagi perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2		
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																			revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																			penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																			perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

Sasaran : 4C

pertanyaan : bagi perbankan, secondary mortgage (SMF) dan lembaga penjaminan, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5F perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G

Sasaran :

4D

pertanyaan :

bagi badan pertanahan nasional, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

sasaran : 4D

pertanyaan : bagi badan pertanahan nasional, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi insititusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi insititusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi insititusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5F perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi insititusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G

asaran :

4E

pertanyaan :

bagi pemerintah daerah (propinsi, kabupaten dan kota), kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

	KOLOM 1									KOLOM 2									
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

saaran : 4E

pertanyaan : bagi pemerintah daerah (propinsi, kabupaten dan kota), kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2		
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																			penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																			perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																			perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5F	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																			perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G

Sasaran :

4F

pertanyaan :

bagi pembeli, penyewa dan penghuni, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

Sasaran : 4F

pertanyaan : bagi pembeli, penyewa dan penghuni, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5F	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G

sasaran :

4G

pertanyaan :

bagi departemen keuangan, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian :

berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

	KOLOM 1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu	5B
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5A	kontrol harga jual bagi pengembangan rumah milik dan klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)	5C
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5B	kontrol tarif bagi pengembangan rumah sewa, rumah sosial dan skema rumah sewa-beli serta klasifikasi untuk kelompok sasaran tertentu																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya national housing authority (NHA)	5G
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)	5D
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F

sasaran : 4G

pertanyaan : bagi departemen keuangan, kebijakan perumahan (Housing policy) manakah yang lebih penting untuk diperhatikan ?

petunjuk pengisian : berikan tanda silang (X) persepsi atau penilaian bapak/ibu terhadap pertanyaan-pertanyaan dibawah ini dengan berpedoman kepada petunjuk pengisian angket kuesioner (bandingkan elemen-elemen sasaran pada kolom 1 dengan elemen-elemen sasaran pada baris yang sama di kolom 2)

KOLOM 1		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	KOLOM 2	
5C	peningkatan subsidi dan insentif melalui alokasi anggaran pemerintah (spending approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system	5E
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5D	revitalisasi pembiayaan primer jangka pendek dan pembiayaan sekunder jangka panjang (financing approach)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)	5F
5E	penyediaan tanah murah untuk perumahan melalui land banking system																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G
5F	perencanaan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman dengan kasiba, lisiba atau konsolidasi lahan (land consolidation)																		perbaikan dan penguatan fungsi serta koordinasi institusi perumahan menuju terbentuknya nasional housing authority (NHA)	5G