

Penyediaan Tanah dan Kelembagaan dalam Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Studi Komparasi antara Indonesia dengan Singapura = Land Supply and Institutions in the Development of Housing for the Low-income Communities: A Comparative Study between Indonesia and Singapore

Gabriela Milca, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920549544&lokasi=lokal>

Abstrak

Kondisi backlog kepemilikan rumah di Indonesia per tahun 2023 masih berada pada angka 12.7 juta unit, khususnya di Jakarta per tahun 2021 masih berada pada angka 1.3 juta unit. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan pihak yang terdampak dari situasi tersebut mengingat perhitungan backlog didasarkan pada jumlah rumah tangga MBR yang belum memiliki rumah. Situasi backlog terjadi sehubungan dengan ketersediaan tanah bagi pembangunan rumah MBR yang kian hari makin menipis. Artinya, sumber daya tanah bagi usaha perumahan belum maksimal dikelola dengan adil bagi kemakmuran rakyat sesuai Pasal 13 UUPA. Tak hanya itu, kondisi backlog menunjukkan bahwa hak konstitusional akan lingkungan tempat tinggal yang baik dan sehat pun belum sepenuhnya diterima seluruh rakyat Indonesia. Menyiasati backlog, pemerintah tengah menjalankan Program Satu Juta Rumah Susun Perkotaan menurut RPJMN 2020-2024 dengan melibatkan Perumnas, swasta, serta masyarakat swadaya sebagai pelaku pembangunan. Pada perkembangannya, terdapat BP3 dan Bank Tanah sebagai dua badan baru yang memiliki beberapa tugas dan fungsi serupa dengan Perumnas dalam kaitannya dengan penyelenggaraan maupun penyediaan tanah bagi rumah MBR. Pembentukan kedua badan tersebut memungkinkan adanya kolaborasi, atau justru hanya membuat overlapping kelembagaan saja yang dapat memperlambat penyediaan rumah bagi MBR. Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal serta pendekatan komparatif untuk menyempurnakan mekanisme penyediaan tanah serta kelembagaan dalam penyelenggaraan rumah MBR di Indonesia melalui perbandingan dengan Singapura dalam program public housing-nya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelibatan Bank Tanah untuk mengadakan tanah secara berkala serta pemanfaatan tanah BMN/BMD merupakan mekanisme penyediaan tanah yang tepat untuk mengatasi backlog saat ini. Selanjutnya, koordinasi antara instansi pemerintah pemilik tanah BMN/BMD dengan Perumnas di Jakarta maupun antara Bank Tanah dengan Perumnas di wilayah lain dapat menyederhanakan kelembagaan dalam penyelenggaraan rumah MBR seperti antara URA-SLA-HDB di Singapura. Terakhir, keberadaan BP3 yang memiliki tugas dan fungsi sama seperti Perumnas perlu ditinjau kembali.

..... The condition of housing backlog in Indonesia per 2023 still falls in the number of 12.7 million units, particularly in Jakarta with 1.3 million units per 2021. The low-income communities (MBR) are mostly affected by this situation since backlog is calculated by the total of MBR household that has not had their own house. Backlog occurs in regards with the decrease of land supply for developing MBR housing. This means that the land resources for housing development has not been fairly managed for the prosperity of the people as stated in Article 13 of UUPA. Besides, backlog shows that the constitutional right of living in a good and healthy environment has also not been fully received by all Indonesian people. To solve this, the government is currently running the One Million Urban Flats Program based on RPJMN 2020-2024 which involves Perumnas, private parties, and self-reliance community in its development. As time passes, there

are two newly constituted bodies called BP3 and Land Bank which possess similar functions as Perumnas in terms of developing MBR housing or supplying land resources for its development. This situation can either promote a collaboration or an overlapping between institutions that causes delay in providing MBR housing. This study uses doctrinal research method and comparative approach to maximize the land supply mechanism and the institutions within MBR housing development in Indonesia through a comparison with Singapore's public housing program. This study concludes that the involvement of Land Bank and the utilization of BMN/BMD-land are the proper land supply mechanism to overcome housing backlog. Furthermore, the coordination between government agencies possessing BMN/BMD-land and Perumnas in Jakarta or between Land Bank and Perumnas in other areas can simplify the institutions in MBR housing development just like URA-SLA-HDB in Singapore, which eventually leads to further examination of BP3's existence.