

## Anyaman Pemulihan Ekonomi nasional, Perumahan Berkeadilan Sosial (II)

---

Oleh: Muhammad Joni, Sekretaris Umum Housing and Urban Development (HUD) Institute (opini ini pendapat pribadi penulis).

PROPERTY INSIDE – Ruang lingkup program PEN (PMN, Penempatan Dana, Investasi Pemerintah, Penjaminan), sebagai instalasi saluran pembiayaan PEN mengasumsikan aktivasi (dan pemulihan juga pembentukan) kelembagaan yang bergerak dengan *sense of crisis*.

Analog tamsil “pesawat terbang kepada rute terbang” maka harus jelas tugas sang Pilot in Command (“PiC”) sebagai “King After Closing the Door” tatkala *taxing*, menuju *run-away*, “*crucial eleven*” lepas landas (take off), penjelajahan (*cruising*), dan mendarat (*landing*).

Langkah pemulihan perlu “pesawat” tangguh PEN dengan kelembagaan “PiC” yang diaktivasi-pulihkan dengan akselerasi tenaga penuh. Untuk itu PEN Berkeadilan Sosial mengasumsikan urusan konkuren perumahan MBR pada pemerintah daerah, musti dipulihkan dan diaktivasi!

Bagaimana mungkin pemulihan nasional, HUD sektor tanpa memerankan “mesin” kelembagaan pemerintah daerah? Apa terobosannya? Segerakan harmonisasi-efektif struktur dan sistem penyediaan perumahan, rantai pasok dan rantai-beli MBR.

Disarankan harmonisasi-efektif Pasal 407, Pasal 13, Pasal 15 UU Pemda dengan kelembagaan HUD sektor versi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Inilah saatnya kelembagaan pemerintah sebagai penanggungjawab pembangunan perumahan rakyat (rumah umum, rumah khusus, rumah negara) [vide Pasal 40 UU 1/2011] yang belum diaktivasi sejak diundangkan tahun 2011, segera dikonkritkan.

Mengaktivasi dan menugaskan dalam skala besar kelembagaan BUMN perumahan. Perum Perumnas menggarap “destinasi” program PEN –yang diorganisir secara terstruktur, sistematis, masif.

Juga, mengaktivasi kelembagaan penjaminan dan pengalihan perumahan MBR [Pasal 55 ayat (2) UU 1/2011],

## Anyaman Pemulihan Ekonomi nasional, Perumahan Berkeadilan Sosial (II)

---

pelebagaan sewa atau bukan sewa [Pasal 50 ayat (2) huruf b UU 1/2011], dan sewa-beli bagi MBR.

Anyaman ke 3 opini ini; aktivasi sistem kelembagaan perumahan rakyat yang tangguh dalam mengerakkan HUD sektor dalam skala besar dan prioritas tinggi. PEN Berkeadilan Sosial memantik akselerasi perumahan rakyat adalah sah dan benar.

Merujuk *co-habitation* dari pidato Prof.Budi Prayitno, saat pengukuhan guru besar UGM, bahwa pembangunan perumahan dan perkotaan bukan menyisihkan sang marginal. Inovasi pembiayaan (bersubsidi) bukan menyingkirkan warga dari hak atas kota, namun terkait capaian SDGs: *Sustainability Cities and Communities*.

*Co-habitation* pun tersambung dengan keadilan-ruang dalam kerangka hak atas kota (*rights to the city*), agar pandemi COVID-19 tak menyingkirkan warga dari ruang dan kotanya.

Anyaman ke-4 opini ini: PEN Berkeadilan Sosial menysasar klaster perumahan dan permukiman sebagai unit pemulihan dan sasaran langsung gelontor program PEN.

Zulfi Syarif Koto, Ketua Umum The HUD Institute menyebut dengan frasa “rumah-sehat-produktif”. Mantan Deputi Perumahan Formal Kemenpera dan pernah Ketua Dewan Pengawas Perum Perumnas yang *Hatta-is* itu mengingatkan saya ikhwal kebijakan kredit triguna tahun 1996, mengintegrasikan pembiayaan hunian dan modal usaha.

Majelis Pembaca. Perumahan dan pembangunan perkotaan senyawa dengan sediaan lahan. Lahan inilah yang menjadi anasir penentu struktur harga jual rumah. Mencecah 50-an% dari harga rumah. Ironinya harga tanah yang meransek sebgau barang bebas acap dalam situasi inefisien dan tak terkendali, pun oleh negara. Padahal UUPA masih tabah menganut “asas” fungsi sosial tanah.

Pemanfaatan tanah dan aktivasi lahan pasif untuk perumahan rakyat -dengan mendalilkan hak menguasai negara (HMN) yang diformulasikan sebagai “*rental economic*” untuk menyediakan hunian perumahan rakyat. PEN-Perumahan Berkeadilan Sosial pun didorong mencecah benah-benah land-management and policy.

Anyaman ke-5 opini ini; optimalisasi pemanfaatan lahan perkotaan -sebagai generator PEN Berkeadilan

## Anyaman Pemulihan Ekonomi nasional, Perumahan Berkeadilan Sosial (II)

---

Sosial. Anyaman PEN Berkeadilan Sosial diwarnai dengan aktivasi peran pemerintah lebih besar dengan kelembagaan denan tata kelola-efektif yang terkonsolidasi-terkontrol kiprah dan kinerjanya dari ruang operasil “board of director” PEN. Yang terkoneksi dengan kolaborasi-partisipasi swasta (private) dan masyarakat (society).

Ujungnya, HUD sektor dan industri perumahan-cum-realestat musti dinyamankan. Dengan disain legislasi UU tersendiri. Tak memadai dengan RUU Cipta Kerja. Segerakan sebagai jurus PEN berkelanjutan.

Jika menyebut “renewal social-contract”, sahlah memilih jurus aktivasi teorema Hatta: “Satu Rumah Sehat untuk Satu Keluarga” sebagai jurus pemulihan PEN-Perumahan Berkeadilan Sosial. Yang tangguh menghadapi pandemi. Dengan spirit Merdeka Paripurna. Tabik. (Selesai).