

**REVITALISASI PERUMNAS SEBAGAI PENGUATAN PILAR PENYEDIA
PERUMAHAN PUBLIK**

Sugiyanto

Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA) “AAN” Yogyakarta

Email: ugesugiyanto@gmail.com

Abstract

The house is one of the basic need for people. However, not all communities can access the house. This is because the price of homes in urban areas that are not easily accessible by the public. Perumnas as a provider of houses for the community must be present to answer the challenges of housing backlogs. However, limited resources have caused Perumnas to be in the status quo. In Markershare housing, Perumnas is increasingly losing to the private sector. The author sees that there is still an opportunity for Perumnas to become a superpower institution in housing suppliers. The revitalization of Perumnas is one of the innovative strategies to strengthen the position of the institution like National Housing Urban Development and Corporation (NHUDC). On the other hand, Perumnas in fulfilling the needs of the board must cooperate with other stakeholders both at the vertical and horizontal levels.

Keyword: *House; Revitalization; Institution.*

Pendahuluan

Perumnas merupakan lembaga publik di bawah naungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan pada tahun 1974 dengan statusnya Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional atau kerap dikenal dengan nama Perum Perumnas. Kala itu, tugas Perumnas dalam sektor perumahan terbagi menjadi empat hal pokok, antara lain: *pertama*, melayani kebutuhan perumahan rakyat sebagai kebutuhan publik. *Kedua*, mengembangkan aset publik untuk menunjang perannya. *Ketiga*, menyelenggarakan kegiatan-kegiatan produktif dengan mengacu pada prinsip-prinsip ekonomi dan prinsip menjamin keamanan dan pemanfaatan aset-aset negara. *Keempat*, menerapkan kebijakan perumahan sesuai arahan kebijakan dan program pemerintah.

Melihat dinamika capaian prestasi, pada awal pendirian yaitu era Pembangunan Lima Tahun (Pelita) II, Perumnas mampu menjadi *pioneer* dalam arena *marketshare* perumahan sebesar 95%¹. Namun demikian, perannya semakin tergerus dengan adanya pelepasan sektor rumah ke dalam mekanisme pasar. Hal ini justru menurunkan *marketshare* bagi Perumnas seperti pada akhir tahun 2013 hanya menjadi 15,6%. Salah satu faktor yang menurunkan prestasi tersebut adalah keterbatasan finansial yang dimiliki oleh Perumnas sehingga lembaga publik ini menjadi *powerless*. Penurunan kinerja Perumnas diawali pada tahun 1999 yang seolah menjalani setengah kurva U karena faktor krisis ekonomi. Tentu hal ini menjadi pukulan berat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang merupakan sasaran utama dari pembangunan perumahan oleh Perumnas. Penurunan pangsa pasar tersebut membuktikan bahwa negara belum mampu hadir secara tegas untuk mengakomodir kebutuhan perumahan bagi MBR dan sebagiannya adalah Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM) dengan rentan harga jual rumah dari 80 juta hingga 400 juta.

Dengan melihat pada pertumbuhan industri properti nasional dalam 5 tahun terakhir rata-rata sebesar 21% per tahun, maka Perumnas masuk dalam kondisi kritis. Bila Perumnas tidak mampu bersanding dalam jajaran pangsa pasar dengan sektor privat, maka hal itu bisa memberikan ancaman terhadap peningkatan defisit perumahan atau *backlog* perumahan. Hal ini disebabkan, secara idealis sektor swasta hanya menysasar pada MBM dan Masyarakat Berpenghasilan Atas (MBA) dengan berorientasi pada keuntungan/*profit*. Jelas bagi MBR, dengan harga yang ditawarkan oleh sektor swasta, umumnya mereka tidak bisa menjangkau

¹Rohmad Budiyo dalam Paparan *Focus Group Discussion* (FGD) berjudul *Rencana Pengembangan Menuju Perumnas Baru*. Diselenggarakan di Jakarta, 17 Desember 2013.

sehingga memungkinkan peningkatan terjadinya *gap* antara *supply* dan *demand* perumahan. Padahal hingga saat ini, angka *backlog* perumahan mengalami peningkatan dari tahun 2010 yaitu 13,6 juta unit menjadi 15 juta unit di tahun 2014 dan pertumbuhan kebutuhan rata-rata 800 ribu unit/tahun, sementara daya *supply* hanya berkisar kurang lebih 150.000 unit/tahun saja². Pada tahun 2018, jumlah *backlog* berkurang menjadi 7,6 juta unit, tetapi pemasok utamanya justru dari pengembang swasta melalui sistem Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Padahal Perumnas sebagai anak kandung dari BUMN yang memiliki tupoksi pengembang perumahan justru tidak tampak di permukaan.

Kehadiran Perumnas merupakan potensi bagi Indonesia sebagai tonggak kelembagaan publik yang memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap kesejahteraan atas papan. Namun demikian, karena keterbatasan yang dimilikinya maka seharusnya diperlukan upaya peningkatan peran Perumnas sebagai pilar penyedia perumahan khususnya bagi MBR. Dalam jurnal ini, penulis akan menguraikan tentang dinamika peranan, peluang, tantangan, dan inovasi peningkatan peranan Perumnas di Indonesia.

Pembahasan

Sebagai lembaga publik dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat di Indonesia, Perumnas berupaya menyeimbangkan *supply* dan *demand* perumahan, meskipun pada implementasinya belum terlaksana sesuai dengan target yang diinginkan karena benturan terhadap kapasitas finansialnya. Suntikan yang diberikan dari pemerintah kepada Perumnas dianggap tidak mampu melancarkan kegiatan-kegiatan yang hendak dilakukan oleh Perumnas. Oleh sebab itu, alternatif yang digunakan adalah mencari laba oleh Perumnas melalui penjualan unit-unit rumah yang diproduksi. Secara normatif, sebagai lembaga di bawah naungan BUMN, *profit oriented* dengan tidak mengesampingkan kesejahteraan masyarakat tidaklah masalah bagi Perumnas.

Permasalahan yang muncul dihadapi oleh Perumnas adalah lembaga berstatus perum ini memang ditujukan untuk melayani kepentingan umum (*public service*) yang vital tetapi juga diperbolehkan mencari keuntungan dengan modal yang berasal dari negara yang telah dipisahkan. Lembaga BUMN yang berstatus Persero tidak selayaknya bertujuan untuk mencari

²Perumnas dalam Paparan FGD berjudul *Peran Perumnas dalam Penyediaan Land Bank untuk Sektor Perumahan MBR*. Diselenggarakan di Jakarta, 8 Juli 2014.

keuntungan sebesar-besarnya (*non-public utility*). Namun demikian, sebagai Perum, Perumnas tidak memperoleh fasilitas negara selain dari permodalan.

Di sisi lain, Perumnas dianggap sebagai anak tiri karena besaran permodalan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat tidak mampu mengakomodir keseluruhan rencana pembangunan perumahan. Dampaknya, Perumnas tidak mampu bekerja secara optimal, peranannya semakin tertinggal dalam arena *marketshare* dari *Real Estate Indonesia* (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan Seluruh Indonesia (APERSI), dan pembangunan perumahan cenderung ke daerah-daerah marjinal/pelosok karena tidak mampu membeli tanah di area pusat kegiatan (kota). Selain itu, Perumnas satu-satunya lembaga penyedia perumahan publik wajib menjual hasil produksinya dengan memperhatikan tingkat *affordability* masyarakat, padahal pada saat yang bersamaan Perumnas juga ditantang pada *cost recovery* sekaligus. Dengan tantangan seperti ini, kinerja Perumnas dalam perjalanannya hingga kini kurang berkembang karena kurangnya peranan pemerintah terutama penyediaan pendanaan. Seolah-olah lembaga penyedia perumahan ini berada dalam kondisi stagnan, dituntut untuk menyediakan perumahan yang *affordable* dan di sisi lain diwajibkan mencari laba.

Pemerintah seharusnya lebih menekankan pada upaya penguatan dan peningkatan peranan Perumnas dalam menyediakan perumahan publik. Upaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan seluruh rakyat yang layak huni dan terjangkau serta menciptakan lingkungan permukiman yang lestari menjadi tujuan utama yang seharusnya telah menjadi perhatian dari awal hingga akhir oleh pemerintah. Pemerintah tidak seharusnya memandang Perumnas seperti pengembang-pengembang yang hanya mengejar pada kancah bisnis namun tidak memperhatikan daya beli masyarakat, khususnya kaum MBR.

Kehadiran Peraturan Pemerintah No. 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional merupakan pengejawantahan terhadap lembaga Perumnas sebagai amanah penyelenggara jaminan kesejahteraan atas papan. Selain itu, peranan Perumnas dalam kancahnya juga dapat menjadi penguat dan eksekutor dalam Nawacita Jokowi-Jusuf Kalla, yaitu “meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia.” Akan tetapi, peranan Perumnas dapat dikatakan belum matang secara kapasitas sebagai lembaga pelayan publik. Hal ini terbukti dengan kemampuan pasokan rumah dari Perumnas hanya berkisar 200.000–300.000 unit/tahun, yang angka tersebut tidak seimbang dengan angka peningkatan *backlog* perumahan, yaitu 800.000 unit/tahun.

Perumnas dianggap memiliki ruang gerak yang terbatas baik dari kewenangan penyediaan lahan hingga pembangunan perumahan. Limitasi ruang gerak ini karena pengaruh dari payung hukum yaitu PP No. 83 Tahun 2015 yang tidak mengakomodir pada perkembangan zaman dan tuntutan kebutuhan perumahan. Dari semenjak diberlakukannya PP tersebut, permasalahan perumahan tidak bisa diatasi secara holistik. Berbagai kendala yang telah disebutkan sebelumnya, membuat Perumnas sebagai *provider* pelayanan publik dalam sektor perumahan terkena *status quo*. Dengan demikian, negara tidak mampu mengatasi persoalan publik yang diakibatkan karena geliatnya pasar. Urgensi revitalisasi lembaga Perumnas melalui PP No. 83 Tahun 2015 menjadi isu penting mengingat beberapa pertimbangan dan sebagai awal kembalinya kehadiran negara, antara lain:

1. PP No. 83 Tahun 2015 belum mampu lagi mengakomodir kebutuhan perumahan bagi MBR dan menjadikan *status quo* bagi Perumnas dalam memerankan sebagai pilar penyedia perumahan publik;
2. Perlunya penguatan regulasi dalam rangka meningkatkan efektivitas Perumnas sebagai *public service* terutama dalam medan persaingan *marketshare* dengan sektor privat;
3. Perlunya badan berstatus otoritas di sektor perumahan yang memberikan pelayanan kepada publik dengan memperhatikan tingkat *affordability* dan kemudahan akses dengan memperhatikan penataan ruang serta salah satu langkah strategis dalam upaya mewujudkan tujuan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea 4;
4. Peningkatan potensi Perumnas sebagai badan penyedia perumahan milik negara dan bertindak pula dalam hal *cost recovery* agar menjaga eksistensinya dan mencegah terjadinya ketidakberdayaan Perumnas dalam hal finansial;
5. Hingga tahun 2018 ini, Perumnas belum menunjukkan sebagai lembaga pemasok perumahan terbesar atau *holding* BUMN bagi MBR dan MBM di beberapa daerah; dan
6. Urgensi lembaga publik terkait pembatasan penguasaan tanah oleh sektor privat melalui usaha pengimplementasian *land banking* di daerah untuk mendukung penyelenggaraan pembangunan perumahan.

Maksud dari revitalisasi adalah memvitalkan kembali fungsi dan kodrat Perumnas dengan skema penyempurnaan PP No. 83 Tahun 2015 sehingga dapat menjadi payung hukum yang kuat dan penyelenggaraan produksi perumahan akan tercapai sesuai dengan target yang diharapkan (kebutuhan). Pada intinya, revitalisasi memberikan ruang gerak yang luas kepada Perumnas untuk mencapai target merumahkan rakyat. Implikasinya adalah tugas pokok dan fungsi

(tupoksi) Perumnas akan semakin bertambah, tentu hal ini juga menambah tantangan ke depan dari lembaga pelayanan publik ini. Secara filosofispun, upaya revitalisasi PP No. 83 Tahun 2015 ini berkenaan dengan pandangan hidup bangsa Indonesia dalam berbangsa dan bernegara yaitu Pancasila. Dalam instrumen-instrumennya, yang menjadi perhatian dan dasar adalah mencerminkan keadilan atas hak, ketertiban, dan kesejahteraan yang diharapkan oleh masyarakat Indonesia.

Isu strategis lainnya adalah kemampuan Perumnas dalam hal penataan permukiman yang tidak hanya menata perumahan. Hal ini berkaitan dengan penataan permukiman yang menyangkut pada kegiatan pembebasan tanah, perencanaan, pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan, dan peremajaan. Mengapa tanah menjadi penting? Hal ini karena Perumnas masih memiliki kelemahan dalam upaya mencari lahan untuk pembangunan perumahan dan ketidakmampunya mereka dalam menjangkau harga tanah khususnya di perkotaan. Perubahan status tanah sebagai fungsi sosial menjadi fungsi ekonomi menyebabkan tanah hanya sekedar dijadikan barang dagangan dan spekulatif saja, sementara kondisi kemampuan negara yang semakin terbatas dalam mengelola tanah kota (Suyanto, 2013).

Dalam agenda merevitalisasi lembaga, Perumnas diharapkan mendapatkan fasilitas penambahan sumber pembiayaan yang tidak hanya mengacu pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), namun juga berasal dari mekanisme subsidi, *Public Service Obligation* (PSO), Penanaman Modal Nasional (PMN), dan fasilitas likuiditas atau *softloan*, maupun karena pemberian hibah. Fasilitas ini ditujukan untuk meningkatkan iklim investasi nasional sehingga mengurangi resiko keterbatasan dana operasional. Hal ini tentu akan menguatkan Perumnas sebagai lembaga publik dalam kapasitas finansialnya sehingga mendorong Perumnas dalam mencapai target-targetnya.

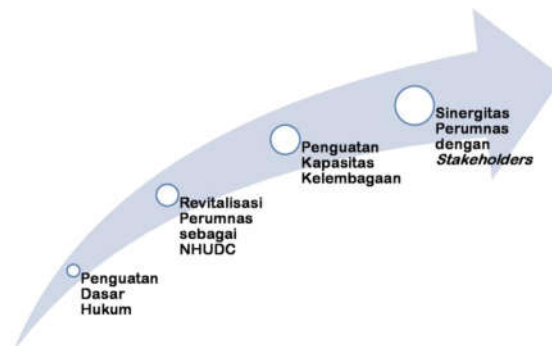
Melihat ketidakberdayaan Perumnas dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat *diffabel* (MBR yang mengalami keterbatasan jangkauan untuk memiliki hunian yang layak), seharusnya perlu upaya penguatan Perumnas. Salah satu dasar pengambilan keputusan ini adalah karena Perumnas merupakan satu-satunya lembaga publik sebagai pengembal amanat kesejahteraan atas papan. Di sisi lain, Perumnas diupayakan sebagai pengembang milik negara untuk menjadi *pioneer* dengan jajaran pengembang perumahan lainnya (sektor privat). Meski sektor privat juga ikut andil dalam upaya penyediaan perumahan dan pengurangan angka *backlog* perumahan, namun demikian sektor ini lebih terfokus pada MBM dan MBA. Hal ini dikarenakan tuntutan pengembang terkait *profit oriented* dan adanya jaminan keuntungan lebih

besar dibanding produksi rumah bersementasi MBR. Di sinilah seharusnya negara hadir untuk memberikan perlindungan dan fasilitator bagi *citizen* terutama kaum marjinal karena pengaruh mekanisme pasar yaitu MBR.

Perumnas dapat menjadi aktor utama yang bersifat amenitif (berdaya tarik sebagai lembaga publik yang berkecimpung dalam pelayanan penyediaan perumahan) secara otoritas dalam merencanakan dan menyediakan perumahan bagi masyarakat khususnya bagi MBR. Oleh sebab itu, perlu adanya skema dalam penguatan peranan Perumnas sebagai *supplier* perumahan semacam lembaga otoritas penyelenggara perumahan. Indonesia dapat mengacu pada keberhasilan Jepang melalui *Urban Resainance* (UR) dan Singapura yaitu *Housing Development Board* (HDB). Berpijak pada kesuksesan HDB dan UR, hal itu diharapkan akan mampu menjadi *trigger* bagi Perumnas dalam menyediakan perumahan dan mengelola perusahaannya. HDB dan UR dikuatkan perannya melalui dasar hukum serta sistem pendanaan oleh pemerintah melalui alokasi penyediaan subsidi yang tergolong cukup besar. Di sisi lain, kedua lembaga publik tersebut juga mampu mengoperasikan fungsinya sebagai korporasi dan terbukti mampu mengungguli dalam arena *marketshare* bersama dengan sektor privat. Kondisi inilah yang membuat HDB dan UR mampu mencapai efisiensi dan efektivitas sebagai *public service*.

Pada tataran praktis lainnya, Perumnas tidak hanya mampu berperan sebagai penyedia pelayanan publik di sektor perumahan namun juga harus mampu melaksanakan fungsi korporasi sebagai upaya *cost recovery*. Hal ini mutlak harus didukung dalam dokumen kepranataan yang menjadi landasan hukum bagi penyelenggaraan Perumnas. Selain itu, sebagai wujud mitigasi benturan dana seperti yang telah terjadi saat ini. Secara garis besar, berikut ini skema revitalisasi guna penguatan peran Perumnas:

Gambar 1. Skema Revitalisasi Perumnas



Sumber: Hasil Olahan, 2017.

Pada Gambar 1. dijelaskan terdapat empat skema upaya revitalisasi Perumnas sebagai bentuk penguatan Perumnas dalam melayani publik perihal penyediaan perumahan, antara lain: *Pertama*, perlu adanya agenda revitalisasi PP No. 83 Tahun 2015 yang lebih adaptif terhadap kondisi masa kini. Penting dan menjadi urgensi karena PP tersebut nantinya sebagai payung hukum terhadap kebijakan-kebijakan yang diambil oleh Perumnas. *Kedua*, revitalisasi Perumnas sebagai lembaga publik yang berstatus *National Housing Urban Development and Corporation* (NHUDC). Upaya peningkatan status NHUDC ini dimaksudkan untuk memberikan ruang gerak yang lebih luas dibanding sebelumnya karena dengan demikian, sebagai badan otoritas perumahan setara dengan HDB dan UR akan menciptakan atmosfer bagi Perumnas dalam menggalakkan kewenangan otoritas pembangunan perumahan. Pengalaman kesuksesan dari HDB dan UR dapat dijadikan bahan pembelajaran bagi pengelolaan Perumnas di Indonesia. Pasalnya kedua lembaga otoritas tersebut, tidak hanya terfokus pada penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau saja, namun ikut andil dalam perencanaan tata ruang (Yew, 2014; *Urban Renaissance Agency*, 2015). Kelebihan Perumnas lainnya, dengan dukungan dari 55 cabang yang tersebar di 33 provinsi, masyarakat mendapat akses yang mudah untuk mendapatkan pelayanannya. Selain itu, Perumnas juga akan memiliki tugas penting lainnya, yaitu sebagai penyelenggara *land banking* sehingga memudahkannya untuk menyediakan lahan dalam pembangunan perumahan. Dalam konsep *land banking* atau bank tanah yang nantinya akan digunakan sebagai lahan untuk pembangunan perumahan maka menggunakan konsep bank tanah khusus³. Bank tanah juga akan menekan harga tanah di pasaran, bahkan hasil proyeksi perhitungan yang dikemukakan oleh Santoso (2014) bahwa ada kecenderungan harga tanah perumahan di daerah perkotaan naik antara 15-20 kali lebih cepat dari kenaikan penghasilan orang yang bekerja.

Perumnas sebagai NHUDC akan memiliki tugas-tugas yang baru dan luas, di antaranya (PERUMNAS, 2013):

3 Sumardjono, Maria. 2008. Dilihat dari fungsinya, lembaga bank tanah dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu bank tanah umum dan bank tanah khusus. Bank tanah umum belum mengetahui sasaran penggunaan obyek tanah sehingga akan dipikirkan kemudian waktu, sementara bank tanah khusus telah diprioritaskan penggunaannya. Limbong, Bernard. 2013. Secara konseptual, bank tanah merupakan praktik menyediakan tanah untuk penggunaan yang produktif pada masa yang akan datang seperti perumahan terjangkau, pembangunan infrastruktur, investasi bisnis, dan berbagai tujuan lainnya.

1. Mengembangkan segala bentuk program pembangunan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman, baik di tingkat nasional, provinsi, kota/kabupaten maupun antardaerah, untuk menjamin tercapainya tujuan-tujuan dan dengan mengacu pada arahan kebijakan nasional, dan dengan pengarahannya dari kementerian dan lembaga-lembaga terkait melalui mekanisme yang berlaku;
2. Merumuskan dan menetapkan konsep dan indikator program-program pembangunan perumahan dan pengembangan kawasan, meliputi aspek-aspek perencanaan usaha dan perencanaan teknis pengembangan kawasan, pengadaan dan pemanfaatan tanah, penataan struktur ruang kawasan dan pengembangan tanah, kerjasama investasi dan pembiayaan, maupun pengelolaan bangunan gedung dan kawasan, hingga pengembangan komunitas;
3. Menetapkan kriteria dan mekanisme bagi pihak-pihak yang berminat untuk bekerjasama dengan NHUDC dalam berbagai aspek kegiatan, termasuk kerjasama dengan perguruan-perguruan tinggi di tingkat nasional maupun perguruan tinggi di daerah-daerah; dan
4. Mengkaji secara berkala proporsi alokasi pembiayaan program-program, atas biaya yang bersumber dari anggaran negara baik nasional maupun daerah, untuk tujuan memenuhi sasaran kebijakan dan strategi pembangunan perumahan dan perkotaan nasional.

Manfaat lain dari transformasi Perumnas sebagai NHUDC adalah memberikan ruang gerak bagi Perumnas dalam menentukan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) terkait dengan penggunaan lahan untuk perumahan publik sehingga ada peran negara untuk menyediakan lahan, baik di dalam kota maupun *suburban* yang dikhususkan sebagai lahan pembangunan perumahan. Adanya integrasi antara perencanaan tata ruang dan perumahan publik, tentu hal itu akan berpengaruh terhadap kemudahan akses bagi penghuni (baca: MBR) ke dalam pusat kegiatan (baca: kota). Dengan demikian, akan ada kebijakan transportasi yang memberikan fasilitas bagi penghuni perumahan publik tersebut. Secara perhitungan perspektif lingkungan, upaya ini akan mengurangi angka emisi karbon yang berasal dari kendaraan. Indonesia diproyeksikan pada tahun 2000-2050, mengalami peningkatan emisi karbon dari kendaraan sebesar 140% (Wunas, 2011).

Ketiga, penguatan kapasitas kelembagaan, baik dalam manajemen internal organisasi, teknologi proses produksi pembangunan perumahan, beserta pembiayaan. Manajemen internal organisasi meliputi pemilihan pegawai-pegawai yang berkualitas dalam mendukung pengembangan Perumnas. Manajemen perencanaan baru dalam mewujudkan tujuan dari

organisasi. Sementara itu, Perumnas dituntut terhadap agenda optimis negara yaitu Satu Juta Rumah untuk Rakyat dan Indonesia Bebas Kumuh 2020, maka akselerasi proses produksi perumahan menjadi hal yang krusial. Salah satu strategi sebagai *win win solution* adalah dengan adopsi teknologi bahan-bahan bangunan yang dapat mempercepat proses pembangunan perumahan. Seperti halnya dengan Jepang yang menerapkan produksi rumah rakit dan membuka era industrialisasi perumahan. Di sisi lain, pembiayaan yang menjadi faktor lain dalam mengeksistensikan kinerja Perumnas seharusnya didukung sepenuhnya oleh pemerintah melalui skema-skema pembiayaan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu bersumber dari APBN/APBD), mekanisme subsidi, PSO, PMN, fasilitas likuiditas atau *softloan*, dan pemberian hibah. Selain itu, peranannya sebagai fungsi korporasi seharusnya tetap diperhatikan tanpa mengurangi pelayanan yang terjangkau bagi masyarakat.

Keempat, penguatan sinergitas Perumnas dengan *stakeholders* lainnya seperti pemerintah, pemerintah daerah, lembaga pembiayaan baik lembaga perbankan maupun non-perbankan, sektor privat, dan dengan komunitas masyarakat. Hal ini sangatlah penting, mengingat permasalahan penyediaan perumahan tidak hanya bisa ditangani oleh satu aktor saja, namun karena kompleksitasnya maka dibutuhkan peranan yang lainnya. Tentu ini akan lebih menciptakan efektif dan efisien dalam menyelenggarakan perumahan. Hal yang lebih urgen adalah bagaimana negara seharusnya berupaya dalam peningkatan koordinasi, sinkronisasi, pengendalian, pengawasan, pemantauan, dan evaluasi lintas aktor dan kementerian (Prayitno, dkk, 2012). Jelas kunci penyelesaian kebutuhan perumahan tidak hanya terfokus pada revitalisasi Perumnas, namun dukungan dari lembaga lainnya pula.

Penutup

Rumah, pada tataran praktisnya, merupakan salah satu determinan dari Hak Asasi Manusia (HAM) dan wajib diakomodir oleh negara. Indonesia memiliki lembaga publik yang mengemban sebagai amanat kesejahteraan atas papan, yaitu Perumnas. Potensi yang dimiliki Perumnas sebagai badan publik yang terletak di berbagai daerah seharusnya dikemas dengan peningkatan produksi perumahan. Kehadiran pemerintah beserta *stakeholders* lainnya untuk mendukung revitalisasi Perumnas guna memenuhi kebutuhan dan keterjangkauan bagi masyarakat khususnya MBR, sebagaimana yang diamanatkan oleh UU No. 1 Tahun 2011.

Dinamika perjalanan Perumnas yang dialami sejak tahun 1974 hingga 2017 ini, mengharuskan terjadinya pergeseran konsep Perumnas demi memutuskan tali keterpurukan dalam *marketshare*. Di awal pendirian yang hanya terfokus pada operator pembangunan perumahan kini harus ditingkatkan menjadi NHUDC sehingga memberikan pelayanan prima kepada masyarakat.

Daftar Pustaka

- Limbong, Bernard. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Perumnas dalam Paparan FGD berjudul *Peran Perumnas dalam Penyediaan Land Bank Untuk Sektor Perumahan MBR*. Diselenggarakan di Jakarta, 8 Juli 2014.
- Perumnas. 2013. *Peran Perumnas Dalam Pembangunan Perumahan Nasional*. Perumnas: Jakarta.
- Prayitno, Budi, Fenat, S, S, Paramita, M. 2012. *Kesejahteraan Rakyat atas Papan*. Jakarta: Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia.
- Rohmadi, Budiyanto. 2013. *Rencana Pengembangan Menuju Perumnas Baru dalam Focus Group Discussion*. Diselenggarakan di Jakarta, 17 Desember 2013.
- Santoso, J. 2014. *Kebijakan Dasar Mengantisipasi Masalah Perumahan dan Permukiman Perkotaan di Indonesia*. Paper disampaikan dalam Roadmap Reformasi Kebijakan Sektor Perumahan di Bappenas, Jakarta.
- Sumardjono, Maria. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Suyanto, Bagong. 2013. *Anatomi Kemiskinan dan Strategi Penanganannya*. Malang: In-Trans Publishing.
- Urban Renaissance Agency. (2015). *Profile of UR*. Jepang: Urban Renaissance Agency. (diakses dalam <http://www.ur-net.go.jp> , pada tanggal 17 Juni 2015).
- Wunas, Shirly. 2011. *Kota Humanis: Integrasi Guna Lahan & Transportasi di Wilayah Suburban*. Surabaya: Brilian Internasional.
- Yew, L, K. 2014. *Public Housing In Singapore*. National University of Singapore.