



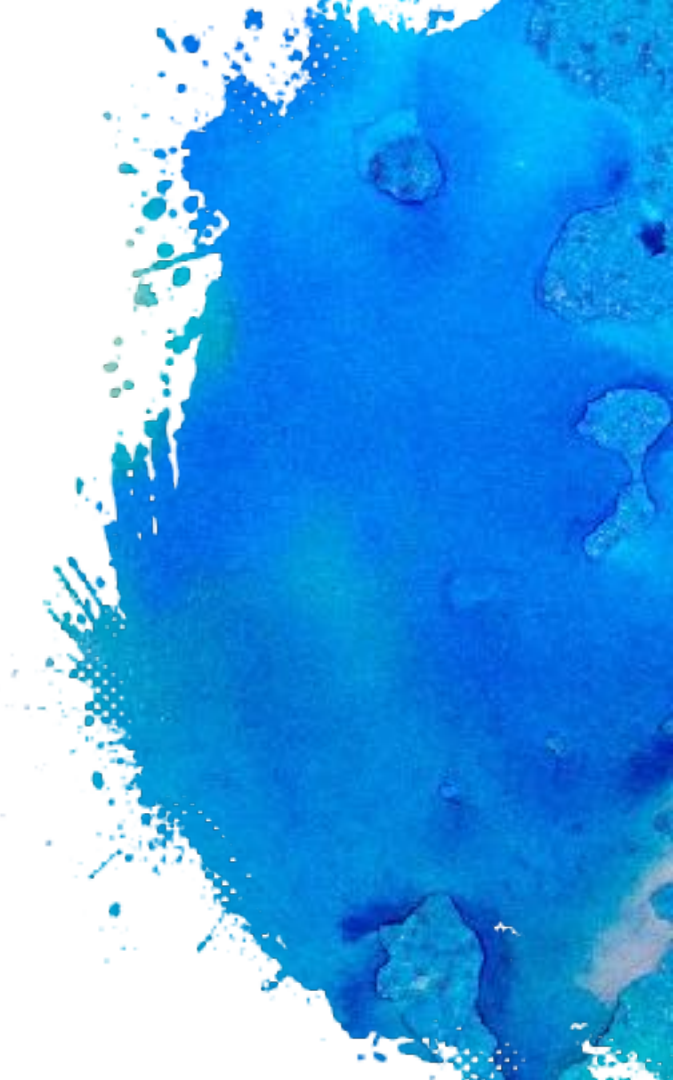
HAK ATAS PERUMAHAN (THE RIGHT TO HOUSING) SEBAGAI HAM

Dr. Andrey Sujatmoko, S.H., M.H. (terAs)

PBB: “Adequate housing is universally viewed as one of the most basic human needs”.

Urgensi: masalah pemenuhan hak atas perumahan (*backlog*, ketimpangan antara ‘supply’ & ‘demand’).

Kewajiban negara: melindungi, menghormati, dan memenuhi hak atas perumahan setiap orang.



DATA TENTANG PERUMAHAN DI INDONESIA

<https://www.antaranews.com/berita/2706181/kebutuhan-rumah-masyarakat-tak-surut-meski-pandemi-masih-melanda> [Diakses: 11/08/2022]

Jakarta (ANTARA) - Kementerian Perencanaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat angka *backlog* atau selisih antara kebutuhan dan persediaan perumahan di Indonesia sebelum COVID-19 yakni di awal tahun 2020 mencapai 7,64 juta unit. Namun saat pandemi melanda, angka tersebut meningkat seiring dengan semakin dibutuhkannya rumah oleh masyarakat.

Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2020 yang dilakukan pada bulan Maret dan September melaporkan angka *backlog* perumahan pun meningkat menjadi 12,75 juta unit. Angka tersebut belum termasuk penambahan keluarga baru yang mencapai 700-800 ribu per tahun.

Pertambahan penduduk di Indonesia setiap tahun kurang diimbangi dengan pembangunan dan penyediaan rumah yang terjangkau, sehingga hal tersebut menjadi sumber masalah dalam tidak terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal.

Hak atas perumahan

- Telah diatur ICESCR 1966 (Art. 11(1)) jo. UDHR 1948 (Art. 25(1))
- Bersifat programatik (*programmatic right*)
- Merupakan 'justiciable right'

Konteks Indonesia

- ICESCR telah diratifikasi melalui UU No.11/2005
- Menimbulkan kewajiban hukum untuk melindungi, menghormati, dan memenuhi HAM yang diatur dalam ICESCR, termasuk hak atas perumahan
- Pemenuhan hak atas perumahan: melalui kebijakan (UU No. 1/2011) dan program di bidang perumahan (program 'satu juta rumah') .



OFFICE OF THE HIGH COMMISSIONER
FOR HUMAN RIGHTS



**CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing
(Art. 11 (1) of the Covenant)**

*Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic,
Social and Cultural Rights, on 13 December 1991
(Contained in Document E/1992/23)*

1. Pursuant to article 11 (1) of the Covenant, States parties “recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions”. The human right to adequate housing, which is thus derived from the right to an adequate standard of living, is of central importance for the enjoyment of all economic, social and cultural rights.

3. Although a wide variety of international instruments address the different dimensions of the right to adequate housing³ article 11 (1) of the Covenant is the most comprehensive and perhaps the most important of the relevant provisions.

4. Despite the fact that the international community has frequently reaffirmed the importance of full respect for the right to adequate housing, there remains a disturbingly large gap between the standards set in article 11 (1) of the Covenant and

¹ *Official Records of the General Assembly, Forty-third Session, Supplement No. 8, addendum (A/43/8/Add.1).*

² Commission on Human Rights resolutions 1986/36 and 1987/22; reports by Mr. Danilo Turk, Special Rapporteur of the Sub-Commission (E/CN.4/Sub.2/1990/19, paras. 108-120; E/CN.4/Sub.2/1991/17, paras. 137-139); see also Sub-Commission resolution 1991/26.

³ See, for example, article 25 (1) of the Universal Declaration of Human Rights, article 5 (ii) of the International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination, article 14 (2) of the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women, article 27 (3) of the Convention on the Rights of the Child, article 10 of the Declaration on Social Progress and Development, section III (8) of the Vancouver Declaration on Human Settlements, 1976 (*Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements* (United Nations publication, Sales No. 1976.IV.7 and corrigendum, chap. I), article 8 (1) of the Declaration on the Right to Development and the ILO Recommendation Concerning Workers' Housing, 1961 (No.

Fact Sheet No.21, The Human Right to Adequate Housing

<https://www.un.org/ruleoflaw/files/FactSheet21en.pdf> [Diakses: 11/08/2022]

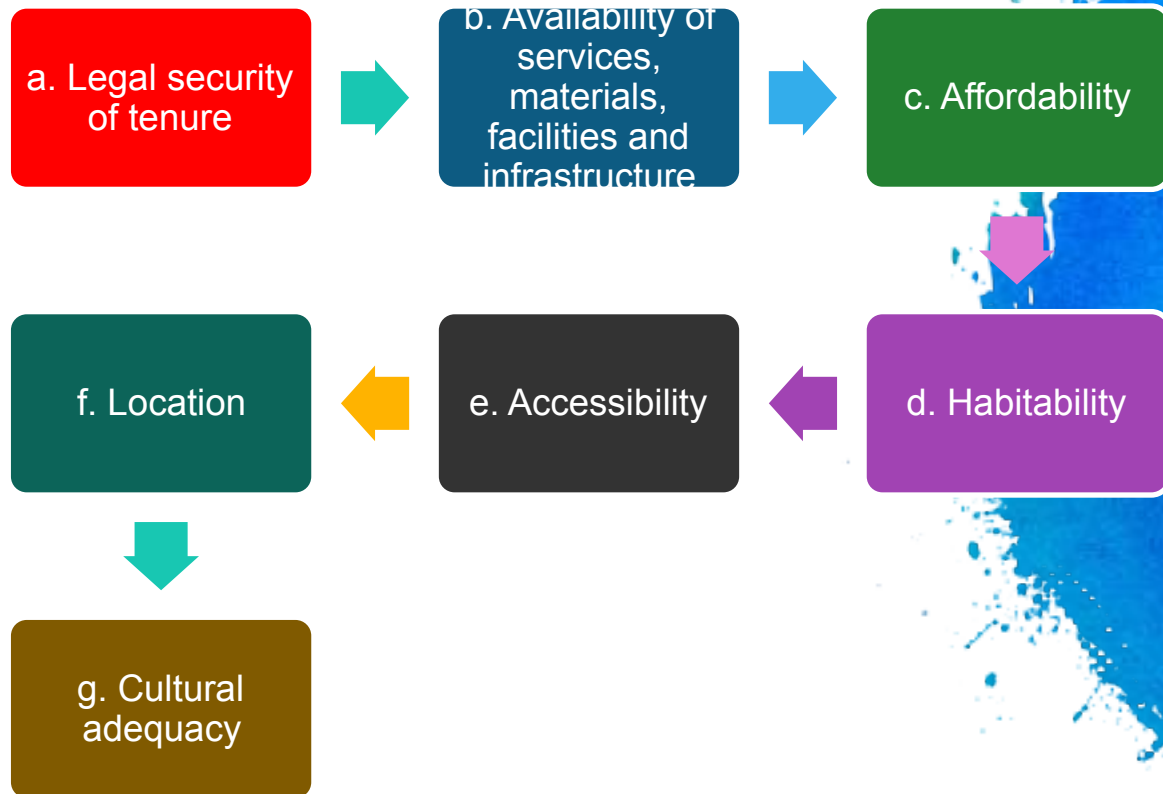
The legal obligations of Governments concerning the right to housing consist of (i) the duties found in article 2.1 of the Covenant; and (ii) the more specific obligations to recognize, respect, protect and fulfil this and other rights.

Article 2.1 of the Covenant is of central importance for determining what Governments must do and what they should refrain from doing in the process leading to the society wide enjoyment of the rights found in the Covenant. This article reads as follows:

Each State Party to the present Covenant undertakes to take steps, individually and through international assistance and co-operation, especially economic and technical, to the maximum of its available resources, with a view to achieving progressively the full realization of the rights recognized in the present Covenant by all appropriate means, including particularly the adoption of legislative measures.

Three phrases in this article are particularly important for understanding the obligations of Governments to realize fully the rights recognized in the Covenant, including the right to adequate housing: (a) "undertakes to take steps . . . by all appropriate means"; (b) "to the maximum of its available resources"; and (c) "to achieve progressively".

**BEBERAPA ASPEK/KRITERIA PERUMAHAN YANG LAYAK MENGACU
KEPADA: CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing
(Art. 11 (1) of the Covenant)**



GAMBARAN PROGRAM PEMENUHAN HAK ATAS PERUMAHAN

<https://www.antaraneews.com/berita/2706181/kebutuhan-rumah-masyarakat-tak-surut-meski-pandemi-masih-melanda> [Diakses: 11/08/2022]

Namun untuk mencegah potensi itu, pemerintah antara lain meluncurkan **program Satu Juta Rumah** yang berhasil mencapai 1,1 juta unit pada 2021. Capaian tersebut terdiri dari 826.500 unit rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan 279.207 unit rumah non MBR.

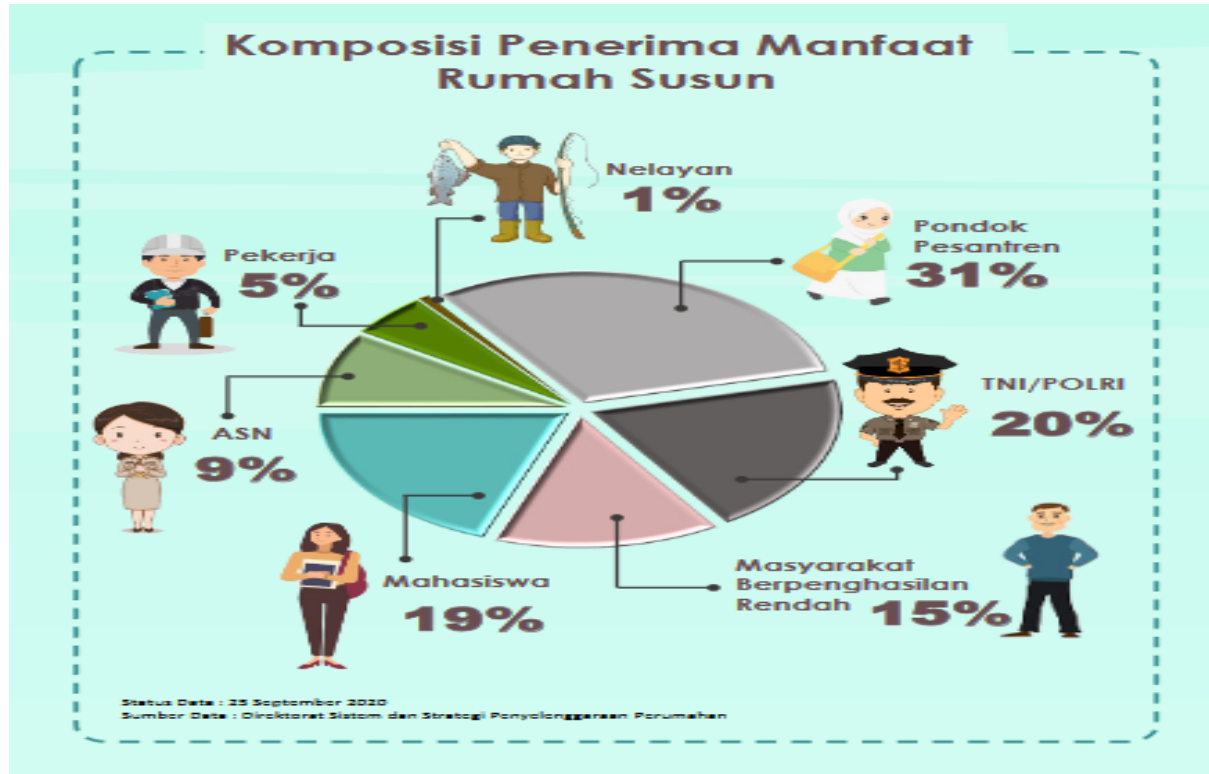
Lebih rinci, rumah MBR dibangun oleh Kementerian PUPR sebanyak 341.868 unit, Kementerian/Lembaga (K/L) lainnya 3.080 unit, pemerintah daerah 43.933 unit, pengembang perumahan 419.745 unit, CSR Perumahan 2.270 unit, dan masyarakat 15.604 unit.

Sejak dimulai pada tahun 2015, total pembangunan dari Program Sejuta Rumah mencapai 5,76 juta yang terdiri dari 699.700 unit pada 2015, 805.169 unit pada 2016, sebanyak 904.758 unit di tahun 2017.

Kemudian pada tahun 2018, program tersebut berhasil membangun 1,13 juta unit rumah, sebanyak 1,25 juta unit pada 2019, dan di tahun 2021 tercatat 965.217 unit.

DATA TENTANG PERUMAHAN DI INDONESIA

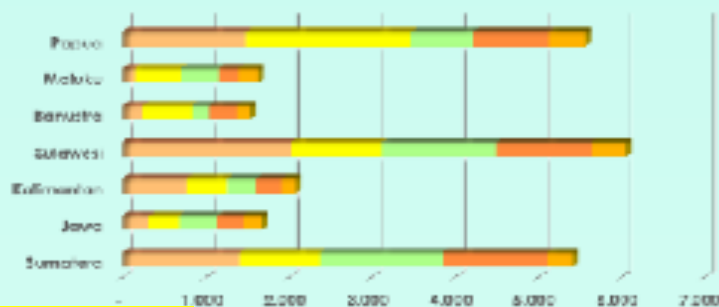
<https://data.pu.go.id/sites/default/files/Informasi%20Statistik%20Infrastruktur%20PUPR%20Tahun%202020.pdf> [Diakses: 11/08/2022]



RUMAH KHUSUS

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Permukiman di Luar Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa, rumah khusus merupakan rumah yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan rumah

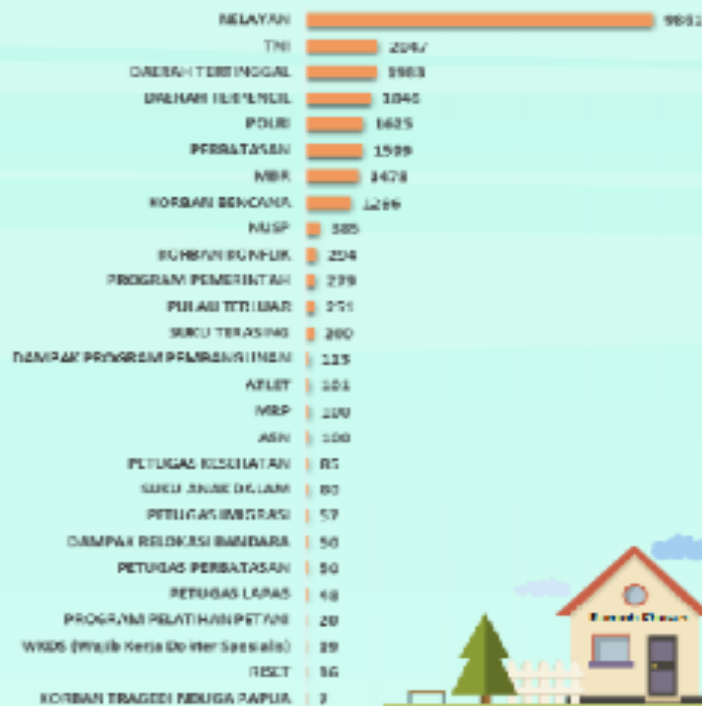
kebutuhan khusus yang dimaksud adalah perumahan khusus tersebut seperti rumah untuk korban bencana, masyarakat di daerah terpencil, masyarakat di daerah perbatasan, tokoh, Peta TNI, dan lainnya.



Sumber: *Ibid.*

■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019

Komposisi Penerima Manfaat Rumah Khusus



Dirjen Data: 22 Desember 2020

Sumber Data: BPS dan Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana

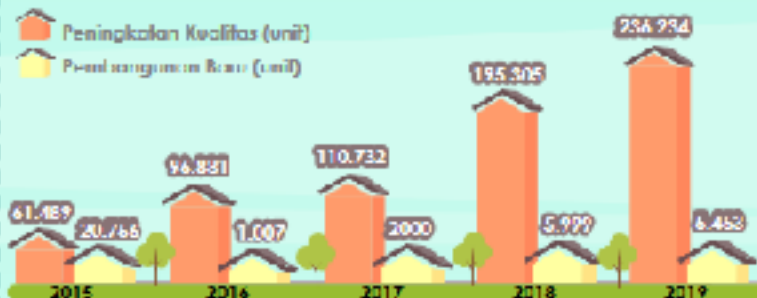
BANTUAN STIMULAN PERUMAHAN SWADAYA (BSPS)

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Kegiatan pembangunan rumah secara swadaya seringkali belum memenuhi kualitas rumah layak huni seperti sarana, prasarana, dan utilitas yang memadai. BSPS diberikan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Sasaran BSPS adalah rumah tidak layak huni yang merupakan tanah milik sendiri, bangunan yang tidak memenuhi standar yang berlaku dan/atau tidak memenuhi kriteria konsolidasi tanah, relokasi dalam rangka peningkatan perumahan dan permukiman kumuh, rumah yang terkena bencana, kerusakan sosial atau kebakaran. Kategori rumah tidak layak huni yang menjadi target kegiatan BSPS adalah sebagai berikut:

1. Bahan lantai berupa tanah atau kayu kelas IV,
2. Bahan dinding berupa tanah/batu/tanah atau kayu kelas IV,
3. Tidak/kurang mempunyai ventilasi dan pencahayaan,
4. Bahan atap berupa daun atau genteng pletong yang sudah rapuh,
5. Ruang bebas dan atau ruang selang dan bus lantai yang tidak mencukupi

Sumber: *Ibid.*

Realisasi BSPS



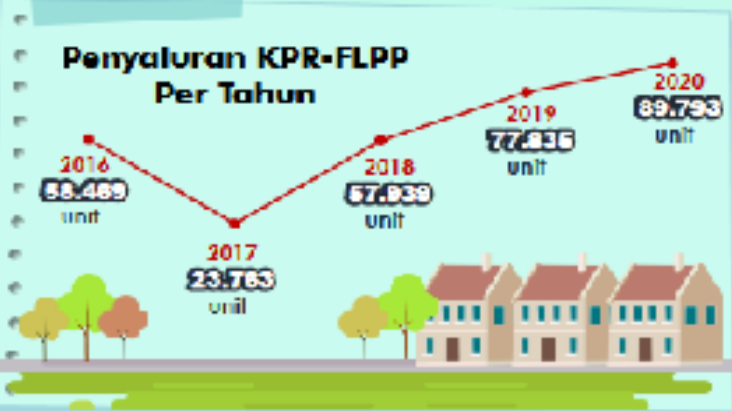
Sumber Data : 15 September 2020

Referensi : <https://www.kemendagri.go.id/>

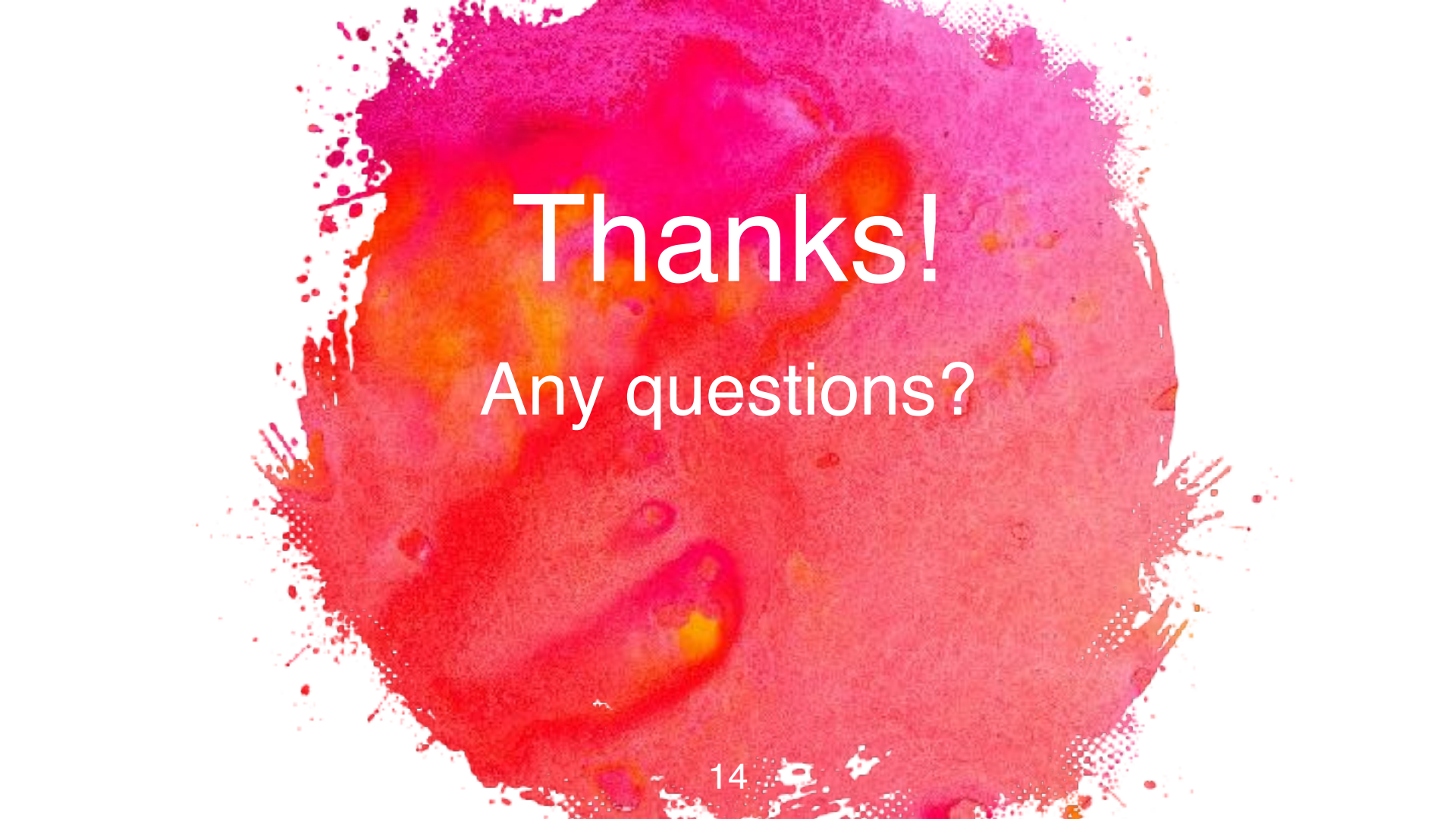
PENYALURAN KPR-FLPP

Dalam upaya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, pemerintah tak hanya mengeluarkan program pembangunan secara fisik, ada pula program bantuan pembiayaan pembelian rumah melalui Kredit/Pembiayaan Hematan Rumah. Program tersebut adalah **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)** yang diproteskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penyaluran KPR-FLPP Per Tahun



Realisasi penyaluran KPR-FLPP mengalami fluktuasi dari tahun 2016 hingga September 2020. Pada Tahun 2017, penyaluran KPR-FLPP mengalami penurunan hingga 66%, hal ini disebabkan adanya penurunan anggaran FLPP dan pagu yang ditetapkan pada tahun 2017 dan dialokasikan menjadi anggaran untuk Bantuan Subsidi Setoran Bunga, sedangkan dari 2017 hingga 2020 terus mengalami peningkatan, hingga September 2020 realisasi penyaluran dana FLPP mencapai 89.793 unit dan masih akan mengalami peningkatan hingga akhir tahun 2020.



Thanks!
Any questions?