

TERM OF REFERENCE (TOR)

URBAN TALKS

KOLABORASI HOME SWEET LOAN DAN PROGRAM PERUMAHAN JAKARTA

Jakarta as City of Home:

Punya Rumah. Punya Pilihan. Punya Masa Depan!

Kata Kunci:

Housing Affordability·Home Ownership·Housing Choice·First Home·Young Generation·Housing Finance·Community

Minggu, 11 Oktober 2026

10.00-12.00 WIB (120 menit)

Stage Grha Bhakti Budaya (GBB), Taman Ismail Marzuki

Diskusi terpandu berkapasitas ± 300 audiens dengan bahasa Indonesia

IKHTISAR ACARA

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terus memperkuat kebijakan dan program perumahan sebagai salah satu upaya menjawab tantangan akan keterjangkauan hunian bagi masyarakat, khususnya generasi muda dan keluarga muda Jakarta. Tantangan hunian terjangkau saat ini semakin kompleks seiring dengan meningkatnya harga properti dan biaya hidup, tekanan pekerjaan, serta fenomena *sandwich generation*. Oleh karena itu, perluasan akses masyarakat terhadap informasi, pembiayaan, dan berbagai pilihan hunian menjadi bagian penting untuk mewujudkan Jakarta sebagai kota yang layak huni, serta mempertahankan talenta dan *human capital*.

Melanjutkan kesuksesan penyelenggaraan *Jakarta Future Festival (JFF)*, upaya meningkatkan eksposur dan pemahaman masyarakat terhadap program-program perumahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ditempuh melalui pendekatan yang berbeda, salah satunya melalui kolaborasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) dan Bappeda Provinsi DKI Jakarta bersama PT Visinema Pictures melalui pemanfaatan *Intellectual Property (IP)* film *Home Sweet Loan*. Kolaborasi ini mengemas isu, kebijakan, dan strategi kepemilikan perumahan terjangkau dalam bentuk komunikasi publik yang lebih kreatif, kontekstual, dan dekat dengan kehidupan masyarakat, khususnya menjangkau segmen generasi muda produktif Jakarta.

Kegiatan teatrikal *Home Sweet Loan* serta pameran tematik perumahan akan berlangsung pada tanggal 30 September sampai dengan 18 Oktober 2026 di Graha Bhakti Budaya, Taman Ismail Marzuki, sekaligus menjadi momentum peringatan 8 tahun pelaksanaan program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah (FPPR) oleh Dinas PRKP pada tanggal 11 Oktober 2026, dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan bidang perumahan, pembiayaan, dan properti.

Acara tahun ini mengemas tema *City of Home: Menuju Kota Global, Hunian Layak untuk Semua*, dengan *tagline* *#rumahkudijakarta*, yang telah dilakukan *launching* saat peringatan Hari Perumahan Nasional, tanggal 26 Agustus 2026 di Taman Martha Tiahahu. Sesi “*Urban Talks*” menjadi salah satu mata acara yang mengejawantahkan tema besar program perumahan di Jakarta. Melalui sesi *talks* ini, diharapkan akan dapat memberikan gambaran terkait kondisi tantangan kepemilikan rumah, strategi menyiapkan rumah pertama, dukungan program yang disediakan oleh Pemerintah Daerah, serta berbagai opsi hunian layak yang ada di Jakarta, baik antar narasumber maupun audiens.

Framework pada sesi urban talks ini merangkum *the reality, the strategy, the response, the market*, dan *the actor* sesuai dengan perwakilan dan substansi yang diberikan, sehingga menjadi sebuah alur pikir yang dapat dijadikan sebagai bahan refleksi bagi semua pihak. Harapannya, substansi dan interaksi yang terjadi dapat menjadi sebuah masukan kebijakan, baik dalam jangka pendek, menengah, maupun panjang sesuai dengan visi misi Jakarta sebagai kota Global yang layak huni, terutama dalam menyediakan akses hunian layak yang berkeadilan untuk semua.

LUARAN ACARA

Diskusi ini mengeksplorasi persiapan Jakarta dalam merencanakan kebijakan, strategi dan program kepemilikan perumahan terjangkau yang berdampak untuk warga melalui riset aktual. Sebagai bentuk konkret guna memperkuat dampak penyelenggaraan, kegiatan ini menghasilkan luaran sebagai berikut:

1. Satu sesi diskusi panel berdurasi 60 menit;
2. Rekomendasi kebijakan yang akan ditindaklanjuti oleh Bappeda Provinsi DKI Jakarta sebagai salah satu acuan dalam penyusunan dokumen perencanaan pembangunan daerah; dan
3. Materi audiovisual yang akan dipublikasikan melalui kanal Jakarta Future Festival dan Bappeda Provinsi DKI Jakarta.

PARTISIPAN ACARA

Narasumber

The Reality: Kayleen M, Financial Content Creator

The Strategy: Wulansari, Senior Trainer at QM Financial

The Response: Kelik Indriyanto, Kepala Dinas PRKP Pemprov DKI Jakarta

The Market: Wendy Haryanto, Executive Director Jakarta Property Institute (JPI)

The Actor: Rizky Kusumo, Country Director of Investment, Cove Indonesia

Penanggung: Nirwono Joga, Staf Khusus Gubernur Jakarta Bidang Pembangunan & Tata Kota

Moderator: Cipta Aditya, Kepala Bidang Pembangunan dan LH, Bappeda Prov. DKI Jakarta

LINIMASA ACARA

Kata Pengantar (5 menit)

Moderator membuka sesi diskusi, secara konkret memberikan pengantar topik, mengenalkan tiap narasumber, hingga menyampaikan pemantik diskusi.

Sesi Diskusi Narasumber (60 menit)

Narasumber menyampaikan perspektifnya terhadap isu diskusi, khususnya dalam variasi sudut pandang berikut:

Narasumber	Pertanyaan Kunci	Ekspektasi
<i>Untuk semua narasumber</i>	Di tengah kota yang menuntut kita untuk terus menikmati hidup hari ini, bagaimana generasi muda menentukan mana yang menjadi kebutuhan sekarang dan mana yang harus dipersiapkan untuk masa depan, termasuk rumah?	<i>Shifting lifestyles</i> : bagaimana generasi muda menyikapi tuntutan gaya hidup versus hal fundamental seperti kepemilikan aset dan rumah
1	Tema: Rumah atau Bertahan Hidup: Potret Generasi Jakarta di Tengah Tekanan Kota Fokus: memahami realitas generasi muda Jakarta dalam menghadapi kebutuhan hunian di tengah biaya hidup, harga tanah, mobilitas, dan kebutuhan hidup lainnya.	
Kayleen M. <i>Financial Content Creator</i>	Tekanan terbesar yang dihadapi generasi muda datang dari mana? Apakah persoalannya memang harga rumah, atau justru kombinasi antara harga rumah, biaya hidup, lokasi pekerjaan, transportasi, dan kebutuhan lainnya?	Potret/diagnosis generasi muda Jakarta: apa yang sebenarnya membuat mereka sulit memiliki atau mengakses hunian.
	Seberapa besar keputusan soal rumah sebenarnya dipengaruhi oleh biaya hidup dan gaya hidup di Jakarta? Ketika rumah yang lebih murah berada jauh dari tempat kerja, apakah rumah tersebut benar-benar lebih terjangkau?	Peta tekanan hunian: bukan hanya harga rumah, tetapi juga transportasi, biaya hidup, lokasi kerja, akses layanan, dan waktu tempuh.

Narasumber	Pertanyaan Kunci	Ekspektasi
	Apakah anak muda Jakarta masih melihat kepemilikan rumah tapak sebagai tujuan utama, atau definisi 'rumah ideal' mulai berubah? Hal lain seperti menyewa, tinggal di hunian vertikal, tinggal lebih jauh dari pusat kota, atau tinggal bersama keluarga mulai dianggap sebagai pilihan yang realistis?	Perubahan aspirasi: apakah generasi muda masih memaknai "rumah ideal" sebagai rumah tapak milik sendiri, atau mulai menerima pilihan lain.
2	Tema: Bukan Soal Gaji Besar, tapi Soal Strategi: Mempersiapkan Rumah Pertama Fokus: menggeser narasi dari "saya tidak mampu beli rumah" menjadi "bagaimana seseorang mempersiapkan diri untuk memiliki/mengakses hunian?"	
Wulansari, <i>Senior Trainer at QM Financial</i>	Sebenarnya, kapan seseorang bisa dikatakan siap untuk membeli rumah pertamanya? Apakah ukurannya harus gaji tertentu, tabungan tertentu, atau ada indikator lain yang lebih penting, dan seperti apa perumusan strategi finansial yang relevan sesuai hasil analisis kondisi?	Strategi finansial untuk rumah pertama, baik dari level individu hingga pasangan, serta faktor dan kondisi yang mempengaruhi
	Apa saja hal-hal kecil maupun besar, yang sangat mempengaruhi strategi penyiapan rumah pertama? Untuk menyiapkan masa depan, paradigma apa yang perlu ditanamkan terutama terkait keuangan?	Menemukan hambatan literasi finansial, KPR, DP, dan akses pembiayaan
	Dalam perjalanan membeli rumah pertama, pengorbanan atau kompromi apa yang biasanya harus dilakukan?	<i>Trade-off</i> yang dilakukan generasi muda: lokasi vs ukuran, dekat kantor vs harga, membeli vs menyewa.
3	Tema: Jakarta Hadir: Membuka Jalan bagi Hunian Layak dan Terjangkau Fokus: Apa yang sudah, sedang, dan akan dilakukan, membuka eksposur terhadap peran Pemerintah Daerah bahwa mereka hadir dalam situasi ini.	
Kelik Indriyanto, <i>Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman</i>	Dari seluruh persoalan terkait kota, tantangan apa yang spesifik mempengaruhi aspek perumahan dan hunian layak di Jakarta? Apa kondisi aktual yang perlu bersama-sama kita pikirkan?	Fakta terkait hambatan dan tantangan yang saat ini dialami pemerintah
	Ketika kita mengatakan 'Jakarta hadir', sebenarnya seperti apa bentuk kehadiran pemerintah yang paling dibutuhkan masyarakat? Apakah menyediakan unit, menyediakan lahan, membantu pembiayaan, menyediakan infrastruktur, atau membuka lebih banyak pilihan hunian?	Bentuk intervensi Pemprov: penyediaan rusun/hunian vertikal, subsidi/intervensi pembiayaan, penyediaan lahan, integrasi dengan transportasi, revitalisasi kampung, dan sebagainya.
	Kalau kita membayangkan Jakarta beberapa tahun ke depan, perubahan apa yang ingin diwujudkan agar generasi muda memiliki lebih banyak pilihan untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau? Bagaimana peran masing-masing entitas?	Peran pentahelix dan model kolaborasi ideal serta kebijakan perumahan ke depan untuk generasi mendatang
4	Tema: Pasar yang Belum Menjawab: Mengapa Hunian Terjangkau Belum Menjadi Pilihan Utama? Fokus: Memahami perspektif industri properti terhadap perubahan kebutuhan hunian, tantangan dan peluang apa yang perlu dilihat.	
Wendy Haryanto, <i>Executive Director Jakarta</i>	Dari perspektif industri properti, apa yang membuat penyediaan hunian yang terjangkau dan sesuai kebutuhan masyarakat Jakarta belum menjadi business case yang cukup menarik?	Menggali perspektif industri mengenai gap antara kebutuhan masyarakat dan insentif pasar: harga tanah, regulasi, perizinan, margin, risiko, lokasi, <i>demand certainty</i> , hingga skala proyek.

Narasumber	Pertanyaan Kunci	Ekspektasi
<i>Property Institute (JPI)</i>	Jika pemerintah ingin membuka lebih banyak pilihan hunian (bukan hanya membangun sendiri), intervensi atau perubahan seperti apa yang paling dibutuhkan agar sektor properti mau masuk dan mengambil peran lebih besar?	Menghasilkan prasyarat kolaborasi: insentif, kepastian regulasi, land arrangement, kemudahan perizinan, <i>infrastructure support</i> , <i>demand guarantee</i> , pembiayaan, atau <i>model public-private partnership</i>
	Apakah perubahan gaya hidup generasi muda, termasuk meningkatnya preferensi terhadap rental, hunian vertikal, co-living, dan lokasi yang dekat dengan transportasi sudah terbaca oleh industri properti?	Menguji apakah market sudah menangkap shifting lifestyle atau justru masih menawarkan produk berdasarkan paradigma lama: rumah tapak dan kepemilikan
5	Tema: Membaca Kebutuhan, Menciptakan Pilihan: Ketika Hunian Menjadi Sebuah Peluang Baru	
	Fokus: Perubahan kebutuhan dan gaya hidup manusia dan menerjemhaknya menjadi sebuah model bisnis baru	
Rizky Kusumo, <i>Country Director of Investment, Cove Indonesia</i>	Apa yang pertama kali Cove lihat dari masyarakat yang kemudian membuat Anda berpikir bahwa ada kebutuhan hunian yang belum terjawab oleh pasar?	Menggali <i>starting point</i> dan <i>problem recognition</i> , serta penajakan <i>visioning</i> dari awal hingga sekarang
	Ketika melihat masyarakat sebagai target market, kebutuhan apa yang sebenarnya Anda tangkap? Apakah mereka hanya membutuhkan tempat tinggal, atau ada kebutuhan lain di baliknya?	Apa sebenarnya yang dibeli oleh customer ketika mereka menyewa kamar di Cove
	Dalam membangun dan menjalankan bisnis ini, peluang apa yang paling besar yang Anda lihat di Jakarta, dan tantangan apa yang justru paling sulit diatasi?	Pemerintah dapat belajar melalui pendekatan dan paradigma yang dibawa, sebagai dasar inovasi pengembangan ke depan

Sesi Interaktif (45 menit)

Moderator membuka sesi diskusi interaktif pada audiens atau peserta diskusi, untuk bertanya pada narasumber, yang terbuka untuk 3 (tiga) sampai 5 (lima) orang penanya.

Sesi Penutup (10 menit)

Moderator menutup diskusi dengan menyampaikan simpulan diskusi.

Catatan: Narasumber diperkenankan untuk mengembangkan jawaban dengan salindia atau materi presentasi untuk memperkaya diskusi tanpa adanya penambahan alokasi waktu.

Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,

Atika Nur Rahmania
NIP 197204061998032006