

Pembiayaan Perumahan

° Cara untuk membantu kaum miskin membiayai perumahan (Un Habitat dan ESCAP , 2008)

Winny Astuti

m.K Pembiayaan Pembangunan Perumahan



Konsep



- Bagi kaum miskin **Rumah adalah proses** artinya rumah tidak dapat diselesaikan dalam satu waktu tergantung dari rencana yang dibuat
- **Perumahan sebagai sesuatu yang dibuat sendiri. (self help)**
- Menggabungkan pembiayaan formal dengan masyarakat miskin dan sistem informal

Mengapa pembiayaan perumahan sangat penting?

1. Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan hak dasar manusia
2. Perumahan itu mahal.... Shg MBR jarang memiliki uang tunai untuk membeli rumah
3. Wajar melakukan pinjaman untuk membeli rumah
4. Perlu mencari pemberi pinjaman yang mampu meminjamkan

BAGAIMANA DENGAN KAUM MISKIN?

- Sistem pembiayaan formal tidak menjangkau MBR karena tidak memiliki pendapatan tetap dan agunan shg akses terbatasse semua persyaratan yang dimiliki pembiayaan formal tidak menjangkau MBR:
 - Tidak memiliki tabungan di bank
 - Tidak mempercayai bank dan menyimpan sendiri rumahnya]
 - Bank lebih memilih meminjamkan ke bisnis
 - Situasi ekonomi dan politik menyebabkan sulit untuk membayar angsuran

Mengapa Pembiayaan formal sulit dijangkau MBR

- Tidak berpendapatan tetap
- Tidak memiliki agunan, karena s\sering propertinya ilegal
- Sistem pembayaran awal yang lebih tinggi
- Pinjaman yang bisa diambil hanya yang pinjaman kecil karena gajinya rendah

Bagaimana Pembiayaan Informal bekerja?

- Memberikan akses cepat dan murah untuk masy yang tidak bisa menjangkau pembeayaan formal.
- Hubungan keuangan didasarkan pada asas kepercayaan dan kerjasama



STRATEGI PEMBIAYAAN INFORMAL

Strategi I

- PEMBIAYAAN BERBASIS SWADAYA MASYARAKAT
 - Mekanisme pengumpulan biaya melalui tabungan masyarakat, biasanya dibantu LSM dan organisasi pemerintah
 - Mengelola keuangan secara bersama dan berkelompok (koperasi)
 - Bisa menegosiasikan banyak hal seperti lahan, pelayanan dasar, akses pembiayaan dll.



Strategi 2. menyederhanakan sektor formal

- Administrasi minimum
- Persyaratan jaminan yang minimum..
Snggotanya dari kalangan di dekat kantor,
sehingga resiko tdk mengembalikan
menjadi kecil
- Kelonggaran dalam pengembalian
pinjaman
- Pembiayaan perumahan bertahap .
Pinjaman kecil dengan waktu yang panjang
dan berulang-ulang (tahap)

Strategi 3.

Menyalurkan pinjaman melalui kelompok penabung

- Tabungan berbasis masyarakat. Sehingga membuat pemberi pinjaman membentuk mekanisme yang dapat dikelola masyarakat miskin sendiri serta mengelola pencairan dan pengembalian secara berkelompok
 - Pembiayaan kolektif
 - Lahan kolektif
 - Pengelolaan kolektif

Strategi 4. Menggunakan lembaga perantara pembiayaan



- **Meningkatkan faktor kenyamanan**, menawarkan mediator pembiayaan, jaminan non ekonomi
- **Membuka pasar baru**. Menolong lembaga pemb formal menjangkau pasar baru
- **Pinjaman yang disesuaikan**
- Membentuk dana bergulir. Tidak hanya untuk perumahan
- Mengenalkan subsidi : **SUBSIDI BUNGA, SUBSIDI UANG MUKA DLL**

STRATEGI 5 . STRATEGI PENGURANGAN BIAYA

- 1. mengurangi biaya perumahan melalui desain yang lebih sederhana, tenaga, bahan material sederhana, pembangunan kolektif
- 2. mengurangi pembiayaan dengan melalui subsidi silang internal (mis. 1:3:6)
- 3. mengurangi biaya perumahan dengan membangun bertahap



REFERENSI

- Un Habitat dan ESCAP region. 2008.
Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia