

Karakteristik Pembeayaan Perumahan

WINNY ASTUTI

M.K PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

PRODI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FT UNS

General background

Shelter merupakan salah satu basic need

Isu central adalah Pembiayaan perumahan terutama bagi MBR

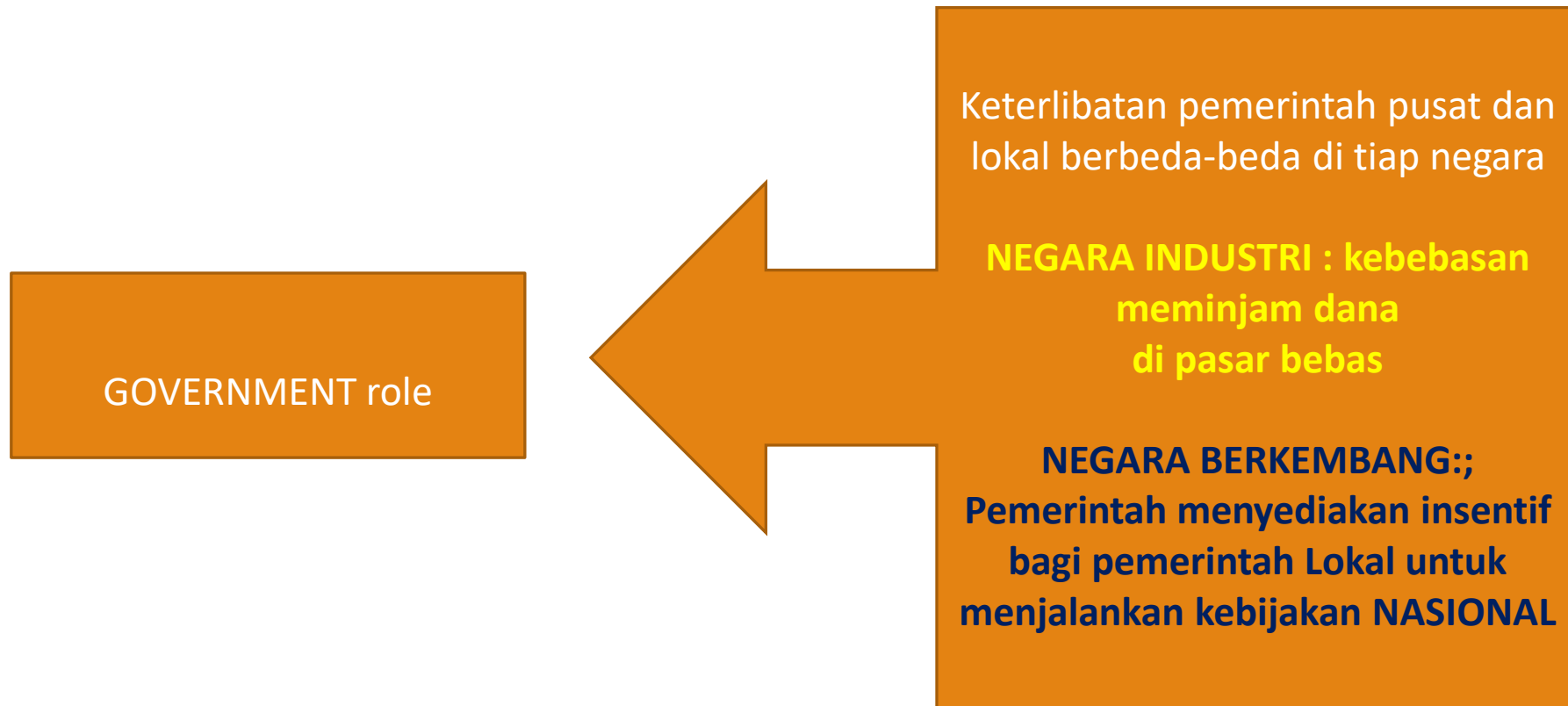
Tantangan : pertumbuhan penduduk dan tingginya urbanisasi



Perlunya pemerintah merumuskan strategi untuk membuat pasar perumahan formal lebih terjangkau bagi MBR;

- bagaimana membantu proses swadaya (self help) dan proses produksi perumahan secara informal yang non-profit seperti koperasi
- Menggali sumber² untuk investasi perumahan untuk menjadi sumber pinjaman perumahan
- Mobilisasi saving di bidang perumahan
- Menciptakan stabilitas ekonomi

Socio-economic background



PRIVATE SECTOR
(SWASTA)

NEGARA MAJU:
Infrastruktur disediakan oleh
developer yang meliputi
keseluruhan lahan yang
dikembangkan

NEGARA BERKEMBANG
-penyediaan infrastruktur hanya
untuk HIGH-MIDDLE Income
housing
- Untuk LOW income housing:
disediakan oleh pemerintah
(PUBLIC SECTOR)

LEMBAGA KEUANGAN

Berperan sebagai
INTERMEDIARY
antara organisasi,
institusi maupun
perseorangan

- Lembaga keuangan seringkali hanya berada di pusat-pusat kota
- Lembaga INTERMEDIARI yang berada di tengah masyarakat sangat terbatas
- Keterbatasan kemampuan untuk memobilisasi sumber pembiayaan dan TABUNGAN
- Pembeayaan dikontrol pemerintah untuk mengurangi tekanan pasar dengan MENETAPKAN Parameter pasar Seperti BUNGA BANK; arahah KREDIT SKEME

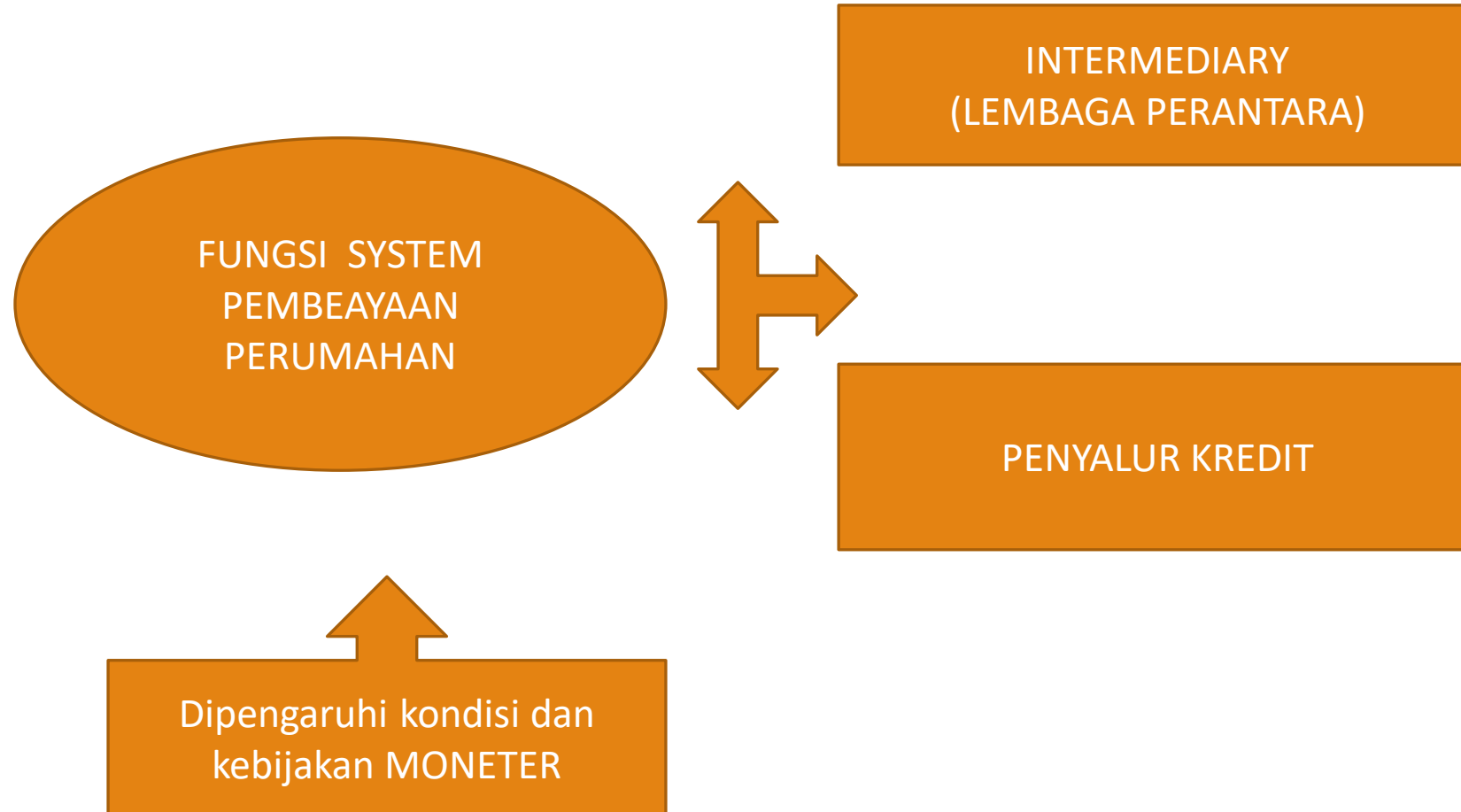
TUJUAN dari PEMBEAYAAN PERUMAHAN

- Meningkatkan sumber-sumber pembeayaan untuk sektor perumahan permukiman
- dan untuk mengembangkan sistem pembiayaan yang mampu memerankan perannya di dalam PEMBIAYAAN PERUMAHAN untuk MBR

3 issue yang harus dilakukan pemerintah

1. mobilisasi sumber-sumber pembeayaan
2. channelling pembeayaan (menjalin kerjasama) untuk sektor perumahan permukiman
3. merumuskan kebijakan-kebijakan credit (pinjaman) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

PROBLEMS OF HOUSING FINANCE



PERAN LEMBAGA KEUANGAN



Karakteristik pembeayaan perumahan

Nilai besar dengan jangka waktu yang panjang 15-25 tahun....
Banyak dipengaruhi inflasi/ fluktuasi harga.

Nilai uang relatif besar dibandingkan rata-rata income peminjam

Bagi institusi keuangan ini berarti bahwa nilai uang yang sangat besar berhenti pada waktu yang lama.... Biasanya lembaga keuangan yang berbasis jangka pendek tetapi meminjamkan untuk JANGKA PANJANG Namanya INTERMEDIATION.

Ingginya bunga bank di negara berkembang sehingga rentan terhadap inflasi

PERMASALAHAN

- Rendahnya daya beli masyarakat akan rumah
- Rendahnya akses masyarakat MBR ke sumber daya pembangunan perumahan seperti tanah dan rumah
- Masih kurangnya lembaga keuangan mikro/ lembaga keuangan non bank (LKM/LKNB) yang menangani MBR karena anggapan bahwa MBR tidak bankable
- Masih kurangnya komitmen PEMDA dan pelaku pembangunan dalam menangani MBR melalui APBD, APBN dsb

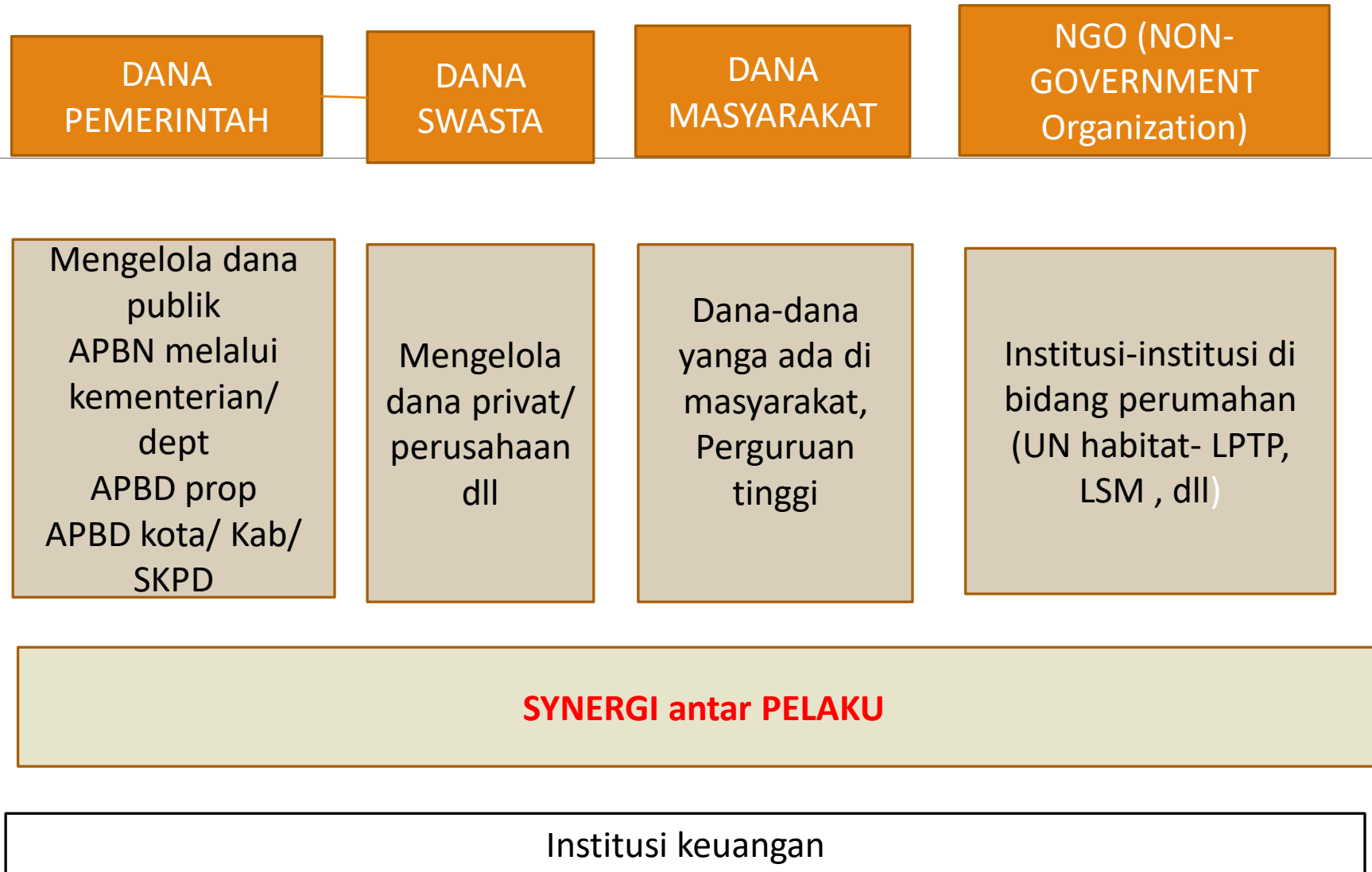
PRINSIP DASAR PEMBEAYAAN PERUMAHAN

Memperluas akses pembiayaan perumahan terutama bagi MBR

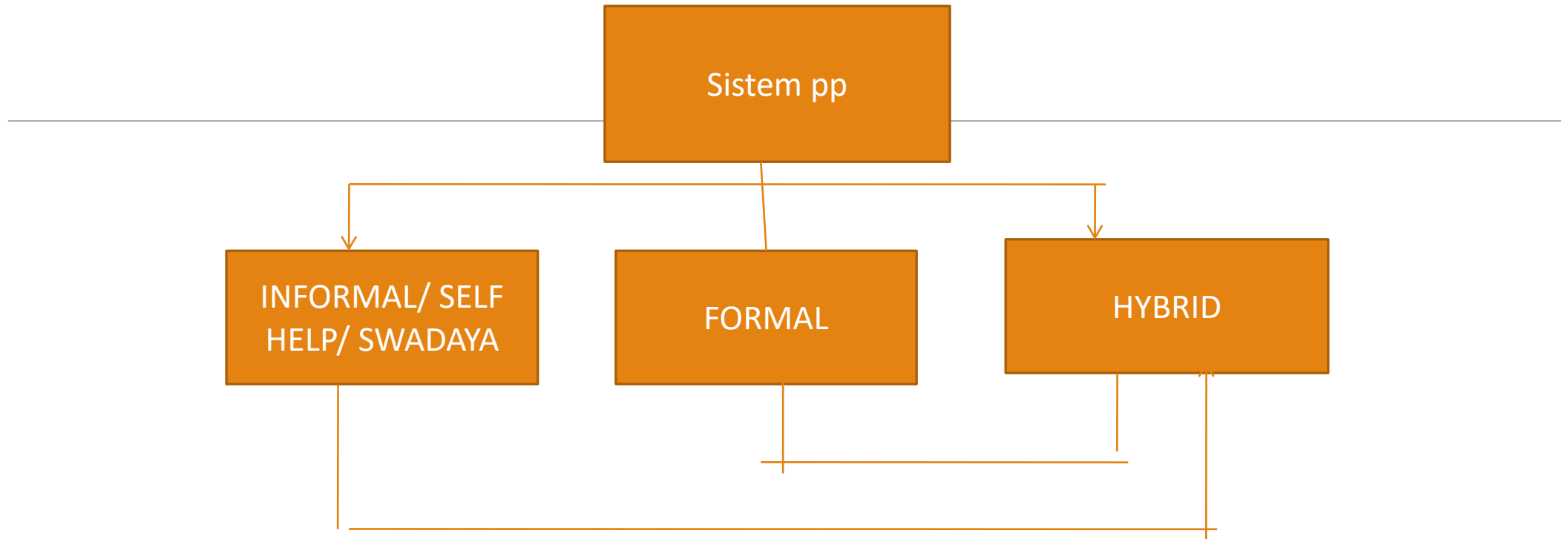
Menghindari monopoli salah satu penyalur kredit

Memperluas lembaga-lembaga pembiayaan untuk terlibat di dalam penyaluran kredit pembiayaan perumahan

Mobilisasi pembiayaan perumahan



Sistem Pembangunan Perumahan



SISTEM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

3 System dalam penyediaan rumah

- 1. informal system / household-based system/ Self help housing/ sistem perumahan swadaya. Mencukupi sekitar 80 % dari kebutuhan perumahan
- 2. formal system , dibagi menjadi 2
 - Dikembangkan oleh Perum-perumnas yaitu badan pemerintah di bidang pembangunan perumahan
 - Dikembangkan oleh developer swasta (REI)
- 3. sistem Hybrid

Self help housing

- Sistem pembangunan bisa berjalan dengan baik
- Mayoritas masyarakat bisa menyediakan rumah sendiri tanpa bantuan dan assistant baik dari pemerintah maupun lembaga pembeayaan formal yang lain.
- Kaya dengan variasi tergantung dari budaya, lingkungan dan kondosifitas dari pemerintah
- Peran pemerintah lebih pada bagaimana meningkatkan efisiensi dari proses ini serta menciptakan regulasi2 (perijinan rumah) sehingga sesuai dengan karakter pembangunan perumahan swadaya.
- Perlunya political will pemerintah untuk mengarahkan upaya untuk masyarakat ekonomi lemah

System Perumahan Formal

Biasanya menyediakan rumah untuk golongan menengah dan golongan tinggi

Banyak terkendala oleh kemampuan developer di dalam menyediakan baik pembiayaan untuk pembangunan rumahnya (construction cost) maupun pembiayaan kepemilikan rumahnya.

High-subsidies.

System Hybrid

- Menyediakan perumahan lewat lembaga-lembaga non pemerintah seperti yayasan, koperasi dsb
- Melalui lembaga keswadayaan masyarakat
- Bentuk pembangunannya berupa pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok
- Dibentuk lembaga-lembaga keswadayaan masyarakat untuk mengelola pendanaan dari masyarakat.

REFERENSI

- Struyk, Raymond J. 1990. The Market for Shelter in Indonesian Cities
- PIPW LPPM UNS. 2006. Laporan Penelitian” Fasilitasi Penyelenggaraan Peningkatan Kualitas Perumahan dengan Bantuan Pendampingan LSM, PAKAR, PERGURUAN TINGGI
- UN HABITAT, 1989, mobilization of Financial resources for Low-income group
- Sumber lain