

PEMBIAYAAN DALAM PERUMAHAN FORMAL DAN PERAN PERBANKAN

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Sebelas Maret

PERUMAHAN FORMAL



Perumahan yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas sehingga terbentuk pola yang teratur dan pembangunannya secara serempak dengan suatu pengorganisasian pembangunan.

PEMBIAYAAN PERUMAHAN FORMAL



- Pembiayaan terkait dengan perumahan formal yang berupa pembiayaan yang melibatkan pemerintah dan bank-bank tertentu.
- Menyangkut komponen-komponen: biaya pembebasan lahan, pematangan lahan, perijinan (legalitas proyek), penyediaan sarpras serta biaya konstruksi bangunan)

PERMASALAHAN SEKTOR PERUMAHAN & PERMUKIMAN

AFFORDABILITY: Keterjangkauan daya beli masyarakat terhadap unit rumah masih rendah

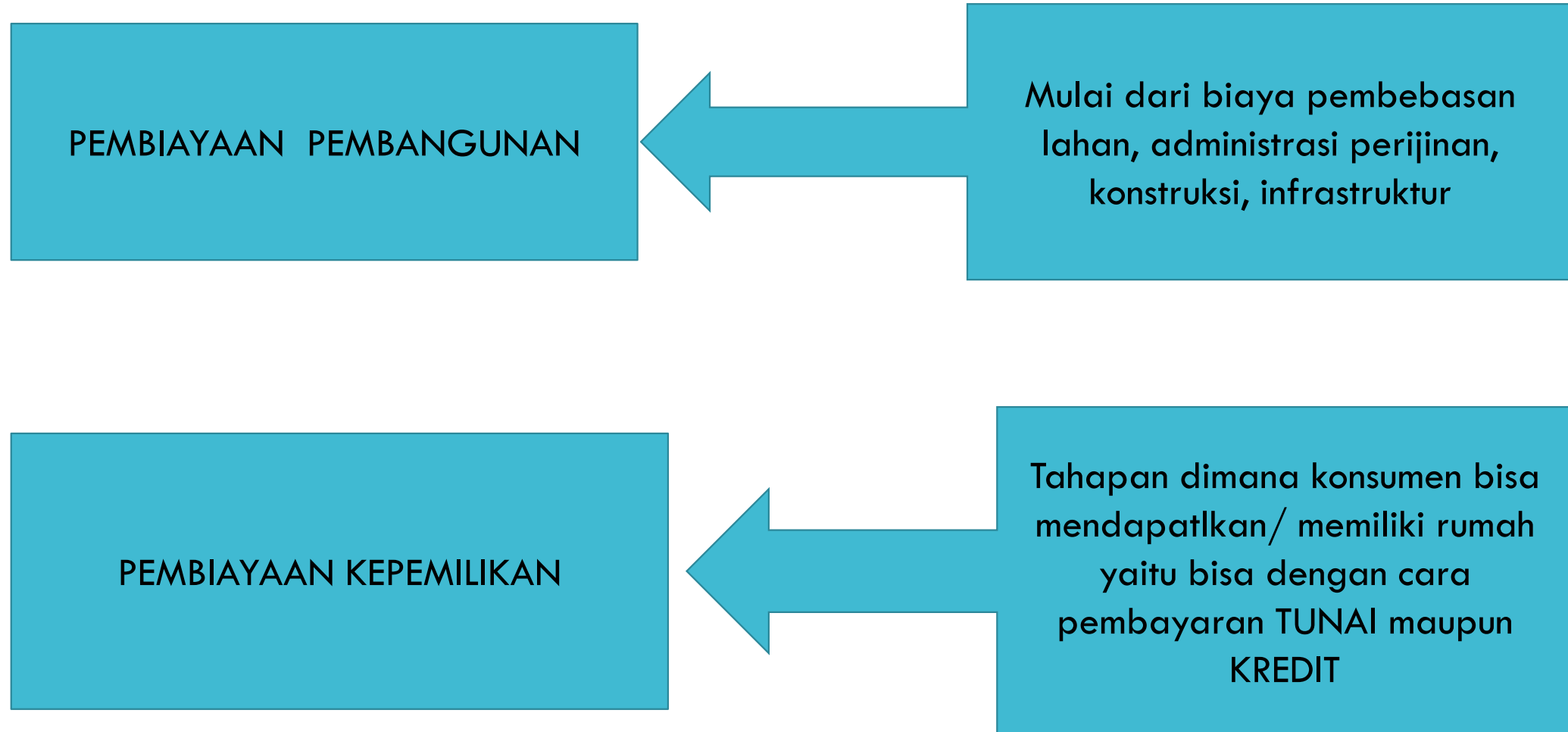
AVAILABILITY: Masih kurangnya pemenuhan terhadap standar keandalan bangunan dan keserasian dengan lingkungan

ACCESSIBILITY: Perumahan dan permukiman semakin jauh dari pusat kota tanpa dukungan jaringan insfastruktur dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang (urban sprawl)

SUSTAINABILITY: Sebagian besar rumah tangga menempati hunian yang hanya memiliki satu aspek kelayakan dan sebagian diantaranya menempati permukiman kumuh



PENGGUNAAN PEMBIAYAAN DALAM PERUMAHAN FORMAL



SKEMA PEMBIAYAAN PADA PERUMAHAN FORMAL

1. Bank Melalui KPR

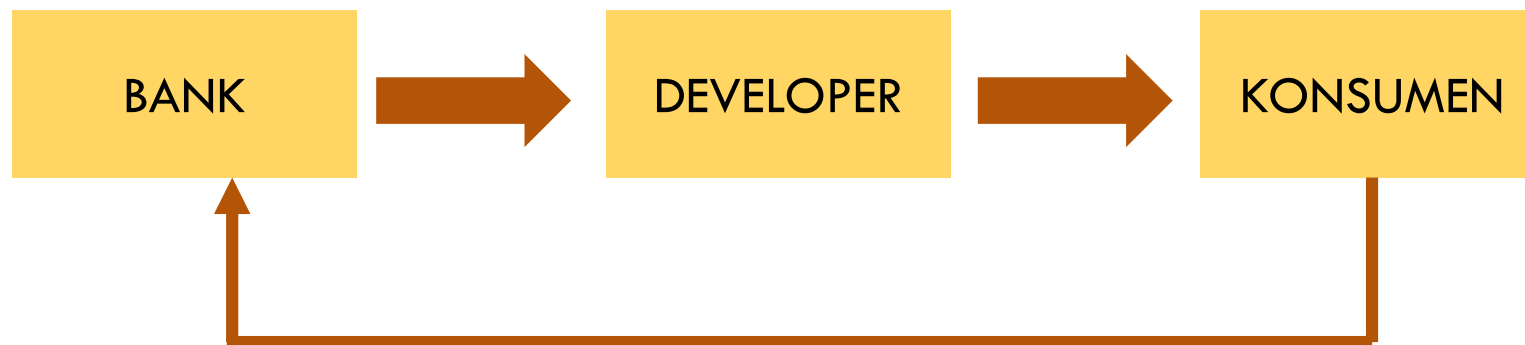
2. KPR Bersubsidi

3. TAPERA



1. BANK MELALUI KPR (KONVENSIONAL DAN SYARIAH)

- KPR adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau merenovasi rumah.
- Selain dari perbankan, terdapat juga perusahaan yang menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder untuk pembiayaan rumah (housing financing).
- Prinsip KPR adalah dengan membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah yang kemudian diangsur untuk pembayaran balik.










2. KPR BERSUBSIDI

KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

INAPEX.co.id
PORTAL BERITA PROPERTI DAN INVESTASI

KPR BERSUBSIDI



-  Rumah yang dibiayai maksimal tipe 36
-  Suku bunga flat 7,25% bebas PPN dan sudah termasuk premi asuransi kebakaran, asuransi jiwa, & asuransi kredit
-  Diatur oleh pemerintah
-  Diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mempunyai rumah
-  Rumah subsidi tak boleh dijual selama lima tahun pertama
-  Tenor (masa cicilan) maksimal 20 tahun

- ❖ **KPR SSB** (Selisih Suku Bunga) adalah Kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- ❖ **KPR SSM** (Subsidi Selisih Marjin) adalah pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan marjin melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- ❖ **Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)** adalah Subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/ seluruh uang muka perolehan rumah → Rp 4.000.000,00
- ❖ **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)** adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat → angsuran ringan, suku bunga 5% dengan tenor 20 tahun
- ❖ **BP2BT**

3. TAPERA

Tapera, Program Tabungan untuk Wujudkan Rumah Impian

Pemerintah telah meneken Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)

Apa Itu Tapera?

Penyimpanan yang dilakukan secara periodik dalam jangka waktu tertentu dan hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan

Peserta Tapera

a. Pekerja
Setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan meliputi:

- Calon Pegawai Negeri Sipil
- Pegawai Aparatur Sipil Negara
- Prajurit Tentara Nasional Indonesia
- Prajurit siswa Tentara Nasional Indonesia
- Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia
- Pejabat negara Pekerja/buruh badan usaha milik negara/daerah
- Pekerja/buruh badan usaha milik desa
- Pekerja/buruh badan usaha milik swasta
- Pekerja yang tidak termasuk pekerja tetapi menerima Gaji atau Upah

Indonesia baik.id

Riset Yuli Nurhanisah Grafis Abdurrahman Naufal

- Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) adalah penyimpanan yang dilakukan oleh Peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir (*PP No 25 Tahun 2020*).
- Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta.
- Pengelolaan Tapera meliputi: penggerakan Dana Tapera yang dilakukan untuk mengumpulkan dana dari peserta; pemupukan Dana Tapera yang dilakukan untuk meningkatkan nilai dana Tapera; dan pemanfaatan Dana Tapera yang dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta.

MEKANISME PENYALURAN



PERAN PERBANKAN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN FORMAL

- Sebagai lembaga keuangan untuk menyalurkan bantuan dana berupa kredit properti

Availability

Mendukung ketersediaan rumah



Accessibility

Menyediakan akses pembiayaan yang mudah

Affordability

Menyediakan suku bunga dan fasilitas yang terjangkau



Bank BTN Mendukung Sektor Perumahan

Perumahan merupakan sektor strategis untuk dapat kembali menggerakkan roda perekonomian dan menjadi program berkelanjutan sejuta rumah untuk rakyat yang menyasar masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Penyerapan Kuota FLPP

Kuota Bank BTN sebesar 30.966 unit dan telah terserap seluruhnya pada Maret 2020. Selanjutnya Bank BTN menyalurkan kuota SSB sebanyak 146.000 unit



Kontribusi pada Sejuta Rumah

Bank BTN Kontributor Utama Program Sejuta Rumah Pemerintah



Market Share KPR

Bank dengan market share KPR Terbesar, khususnya pada segmen MBR



- **Bank BTN juga** melaksanakan tugas dalam program pemulihan ekonomi nasional melalui **stimulus pada sector perumahan dengan menyalurkan kuota SSB sebanyak 146.000 unit**. Sektor perumahan memiliki **Multiplier Effect terhadap 170 subsector industry** padat karya

Sumber : data internal BTN, diolah

KPR SUBSIDI

- Program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun

1%

Uang muka ringan mulai dari 1%



Suku bunga 5% tetap



Jangka waktu hingga 20 tahun



Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp4juta rupiah* (khusus rumah tapak)



Bebas premi asuransi dan PPN



Jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia

Sumber:
btn.co.id (2021)

KPR MIKRO



- Produk dengan kemudahan untuk membeli lahan atau rumah, membangun rumah, ataupun renovasi rumah secara bertahap yang diprioritaskan untuk masyarakat yang bekerja sektor informal



Pembayaran bisa dilakukan harian, mingguan atau bulanan



Pengajuan dan pembayaran dapat dilakukan di Outlet Bank BTN, Kantor Pos, dan Agen Laku Pandai



Pendampingan dalam pembangunan rumah



Jangka waktu s.d. 10 tahun



Maksimal kredit s.d. Rp75juta

1%

Uang muka pembelian rumah mulai dari 1%

Sumber:
btn.co.id (2021)

KPR BP2BT



- KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah kredit kepemilikan rumah bersubsidi yang merupakan program kerja sama antara Bank BTN dengan Kementerian PUPR yang diberikan bersama dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah mempunyai tabungan untuk pembelian rumah tapak dan pembangunan rumah swadaya.



Pembelian rumah tapak dan rumah susun Pembangunan rumah swadaya



Subsidi bantuan uang muka hingga sebesar Rp 32,4 Jt

5%

Uang muka minimal 5%



Jangka waktu hingga 20 tahun



Bebas premi asuransi dan PPN



Jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia

Suku bunga: 10% untuk tahun pertama, tahun kedua sebesar 11%, dan tahun ketiga sebesar 12%

Sumber:
btn.co.id (2021)

Zona	Penghasilan Kelompok Sasaran Per Bulan Paling Banyak (Rp)		
	Kepemilikan Rumah		Pembangunan Rumah Swadaya
	Rumah Tapak	Sarusun	
Zona I Sumatera, Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Jawa (kecuali Jabodetabek), dan Sulawesi	6.000.000	7.000.000	6.000.000
Zona II Kalimantan, Bali, Nusa Tenggara, Maluku, Maluku Utara, dan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	6.000.000	7.500.000	6.000.000
Zona III Papua dan Papua Barat	6.500.000	8.500.000	6.500.000

KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN



- Kredit Pemilikan Apartemen dari Bank BTN untuk keperluan pembelian apartemen dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian apartemen baru atau second, pembelian apartemen siap huni (ready stock) atau belum jadi (indent), maupun take over kredit dari Bank lain



Plafon kredit bebas



Jangka waktu s.d. 15 tahun



Suku bunga kompetitif



Bebas memilih lokasi apartemen idaman



Dicover dengan asuransi jiwa kredit dan kebakaran



Bekerjasama dengan banyak rekanan developer

Sumber:
btn.co.id (2021)

RUMAH TAPAK



RUMAH SUSUN



KREDIT PEMILIKAN

KOMPONEN PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN & PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN

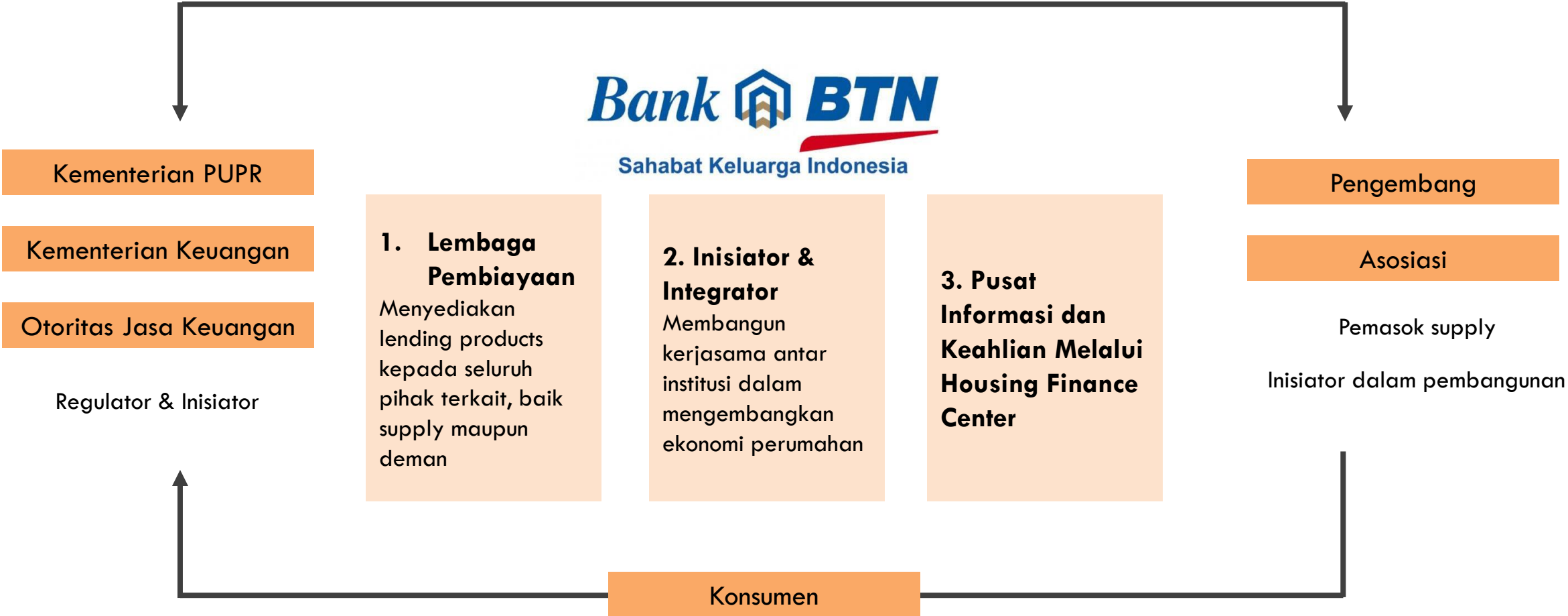
1. Pengadaan lahan	-Pembelian lahan (meski ada kalanya tidak beli)
2. Pengadaan hak atas lahan	-Biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan legalisasi lahan -Menyangkut biaya yang formal; biaya untuk agen-agen pemerintah, biaya untuk LSM yang membantu memfasilitasi dsb -Sertifikat lahan seringkali menjadi persyaratan mendapatkan pinjaman dari pembiayaan formal

<p>3. Pematangan lahan</p>	<p>- Kebanyakan lahan yang murah berada pada lahan yang kritis, lahan banjir, perbukitan sehingga membutuhkan beberapa investasi untuk membuat lahan yang layak dan aman untuk dibangun</p>
<p>4. Bahan bangunan dan tenaga kerja</p>	<p>- Kalau rumah dibangun sendiri maka hanya membutuhkan biaya untuk bahan bangunan tetapi adakalanya membayar kontraktor dan tenaga kerja</p>
<p>5. Infrastruktur untuk unit rumah (pipa, listrik)</p>	<p>- Meliputi biaya untuk penyambungan pipa dari lingkungan sekitarnya</p>

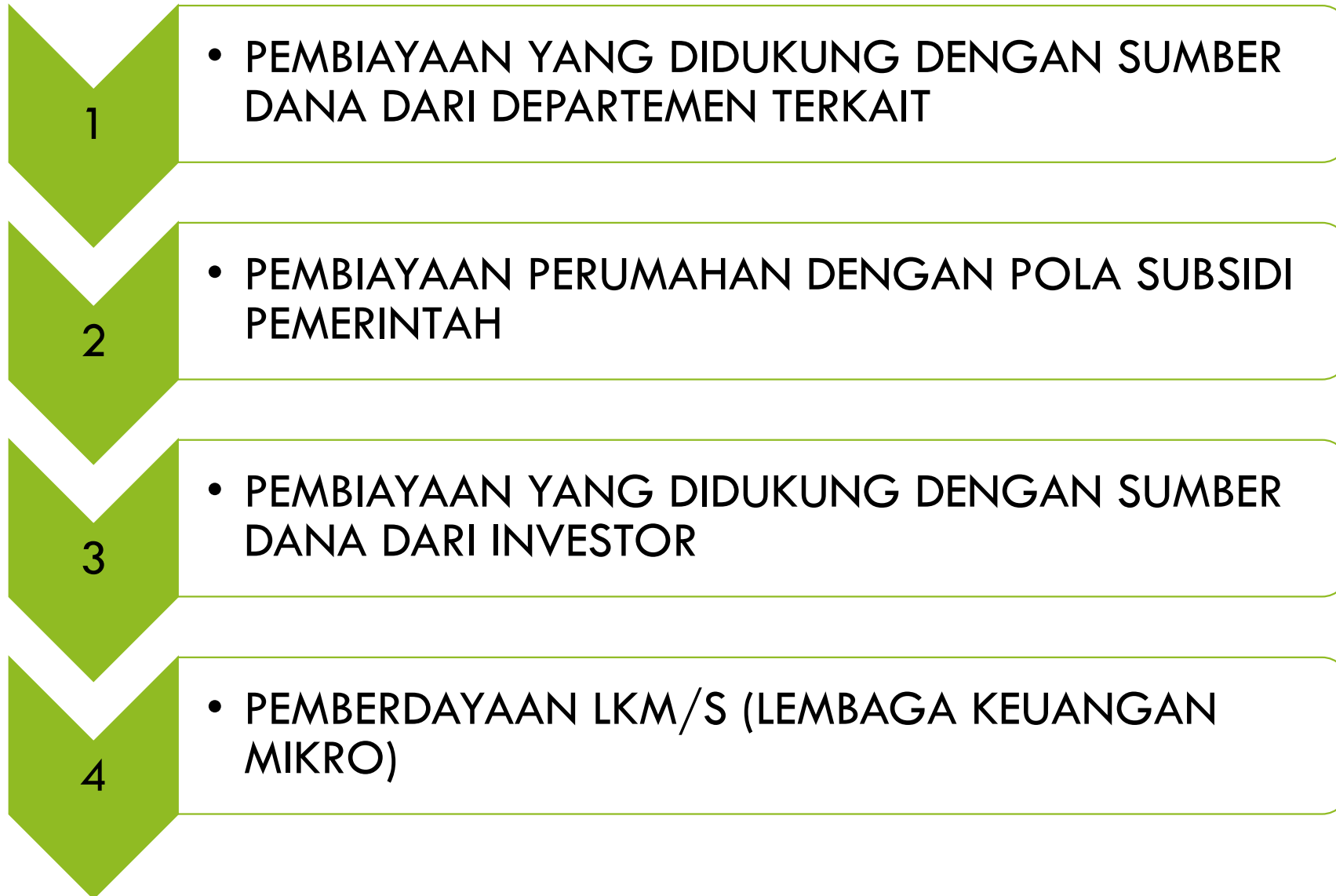
6. Infrastruktur Lingkungan	- Kontribusi yang dibayarkan penghuni untuk jalan lingkungan, paving, selokan dll
7. Biaya teknis, administrasi dan legal	-pada kasus pembangunan perumahan yang melibatkan pihak-pihak profesional (misalnya LSM, pihak-pihak yang membantu mengakses masyarakat ke sumber pendanaan dll Masyarakat harus membayar fee untuk pihak-pihak tersebut
8. Prasarana sosial	- Biaya pembangunan fasilitas sosial seperti masjid, lapangan olah raga, fasilitas pertemuan warga dll

POLA KERJASAMA PEMBIAYAAN PERUMAHAN

PERAN MASING-MASING PIHAK



LINGKUP KERJASAMA



BAGAIMANA BENTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SUBSIDI YANG IDEAL?



UNTUK DIPELAJARI PERATURAN TERKAIT....

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019 TENTANG KEMUDAHAN DAN BANTUAN PEMILIKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

ROADMAP SISTEM PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN INDONESIA (KEMENTERIAN PUPR)