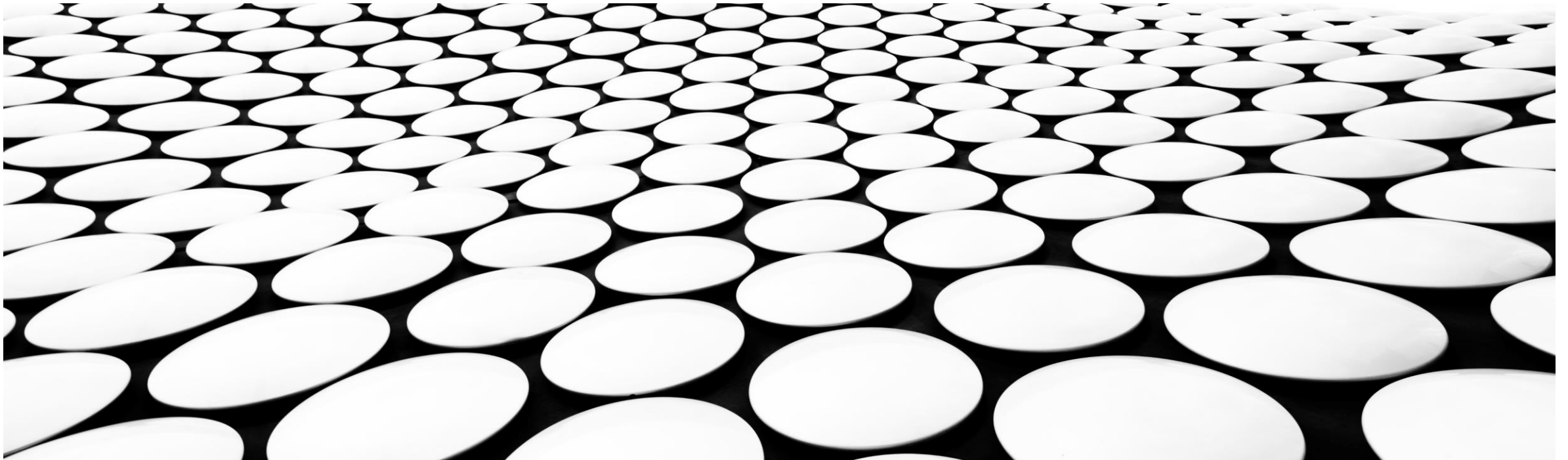

SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN PERAN PEMERINTAH

WINNY ASTUTI

MK PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN- PRODI PWK FT UNS



Backlog perumahan (kelangkaan suplai dan kepemilikan) Indonesia mencapai 11,38 juta....

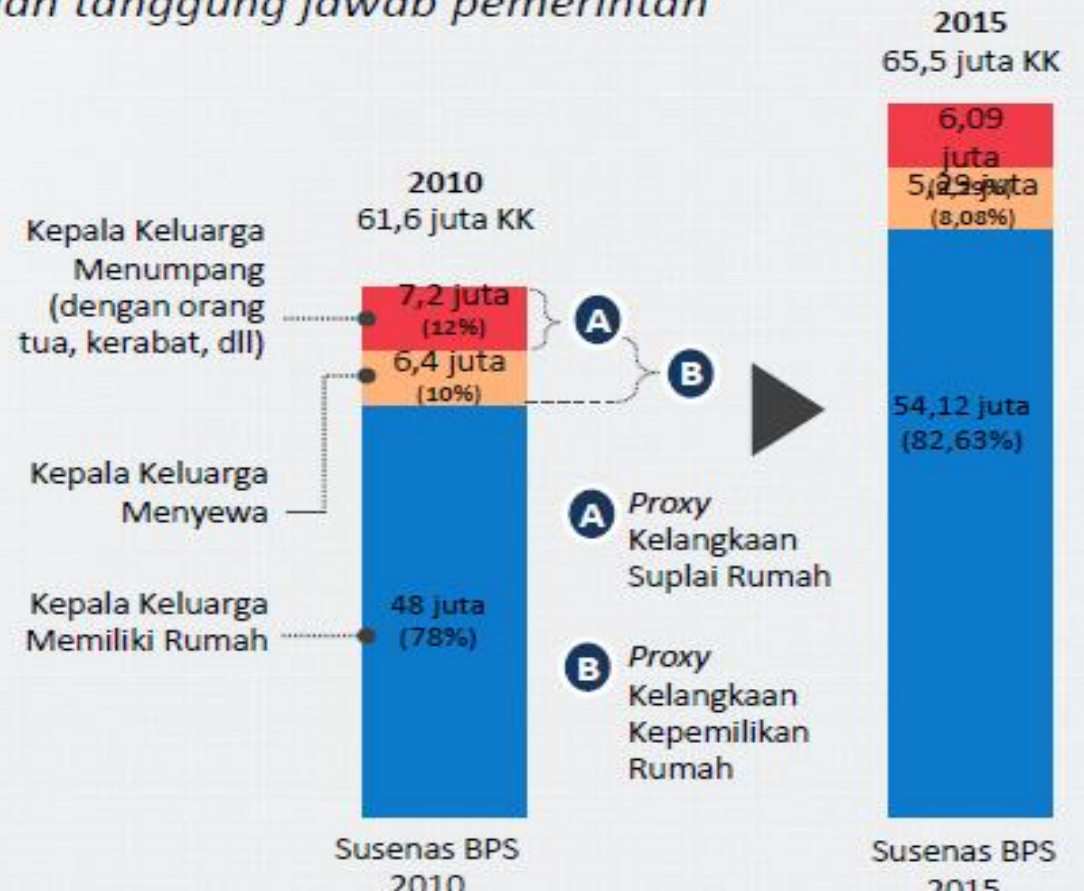
Amanah UUD 1945 dan UU Perumahan & Lingkungan Permukiman No 1/2011:

“Penyediaan rumah sebagai sarana pembinaan keluarga yang layak dan terjangkau adalah tanggung jawab pemerintah”

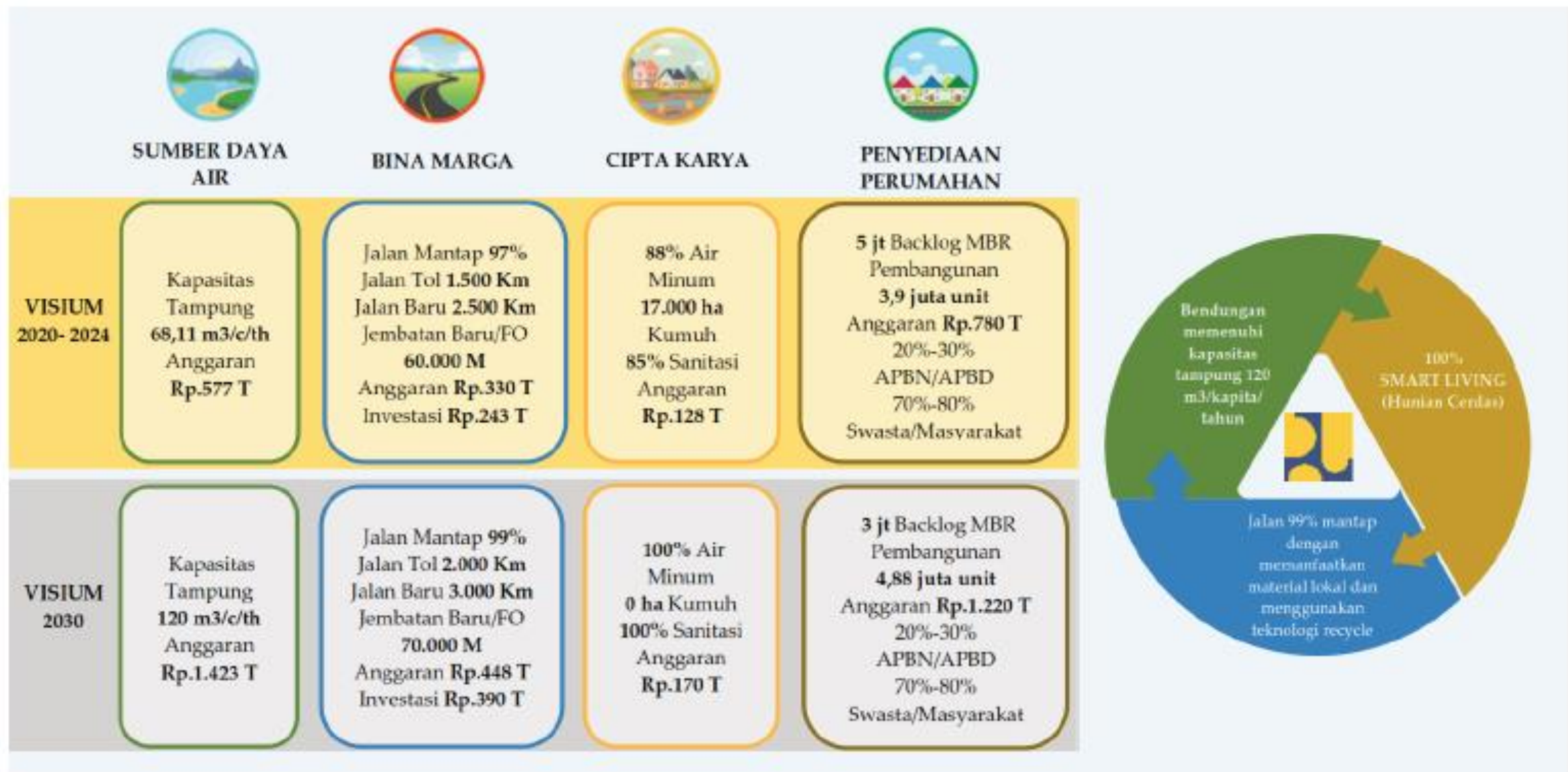
Berdasarkan Susenas Maret 2015, masih ada sekitar 11,38 juta kepala keluarga yang belum memiliki rumah.

Selain backlog, masih ada sekitar 3,4 juta unit rumah tidak layak huni (Proyeksi Data Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan (Inperkesling) Tahun 2011, BPS)

Sumber: BPS/Diolah



Gambar 1.2 Target Visium Tahun 2020 – 2024 dan 2030



Strategi Kebijakan Pembangunan Perumahan (RJPMN 2015-2019)



Peningkatan peran **fasilitasi pemerintah dan pemerintah daerah** serta peningkatan **tata kelola dan keterpaduan** dalam penyediaan perumahan



Penyempurnaan Sistem Pembiayaan Perumahan dan Pola Subsidi



Peningkatan **peran BUMN** yang terkait dengan penyediaan perumahan untuk MBR termasuk **land banking** untuk perumahan



Peningkatan efektifitas dan efisiensi **manajemen lahan dan hunian** di perkotaan



Pengembangan **sistem karir perumahan (housing career system)** sebagai dasar penyelesaian angka kekurangan rumah



Pemanfaatan **teknologi dan bahan bangunan** yang aman dan murah serta pengembangan implementasi konsep **rumah tumbuh (incremental housing)**



Penyediaan layanan **air minum dan sanitasi** layak yang terintegrasi dengan penyediaan dan pengembangan perumahan.



Revitalisasi dan pengembangan **industrialisasi perumahan**

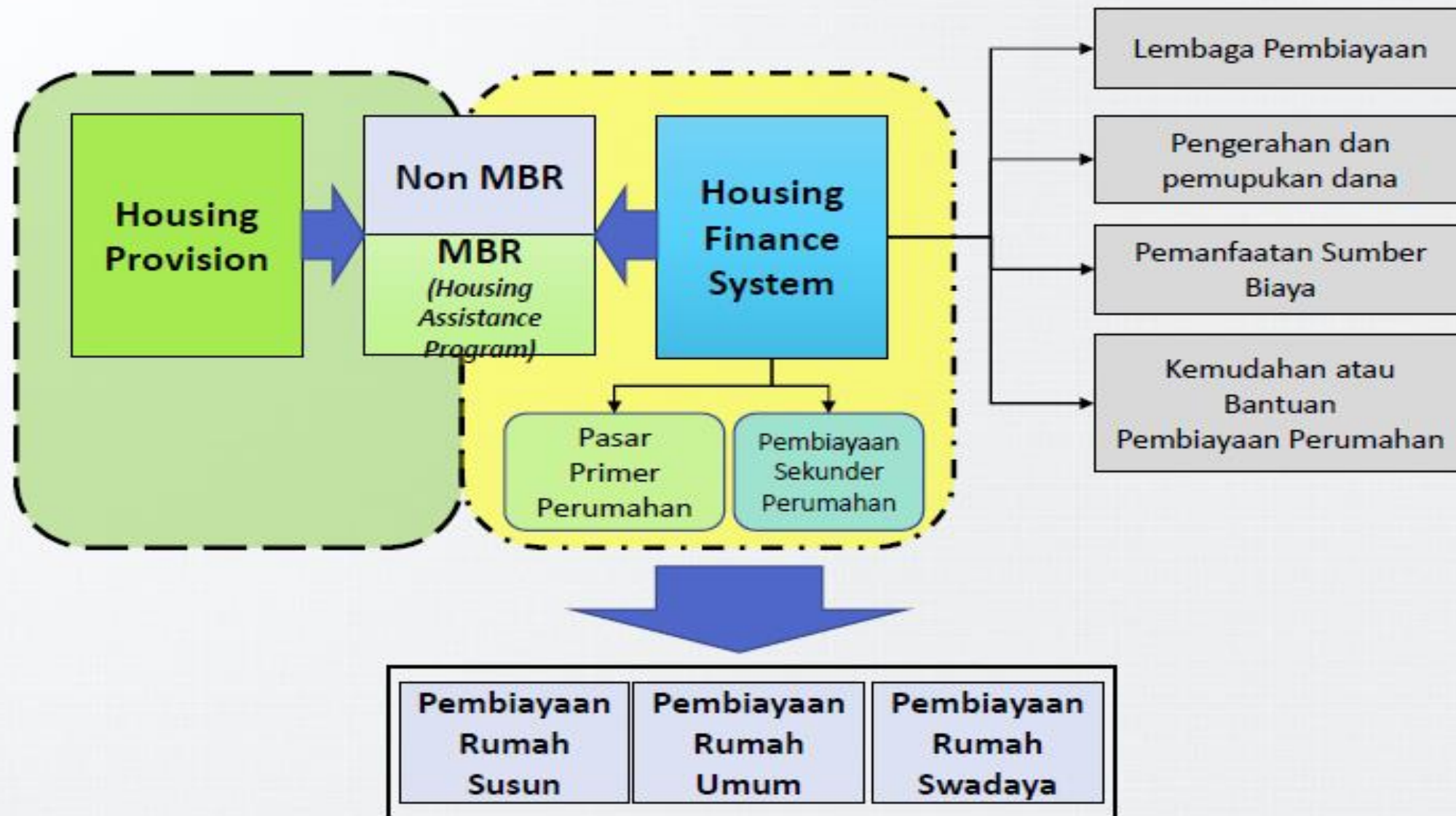
ISU STRATEGIS BIDANG PEMBIAYAAN PERUMAHAN (RENSTRA PUPR 2020- 2024)

Isu strategis bidang pembiayaan perumahan meliputi:

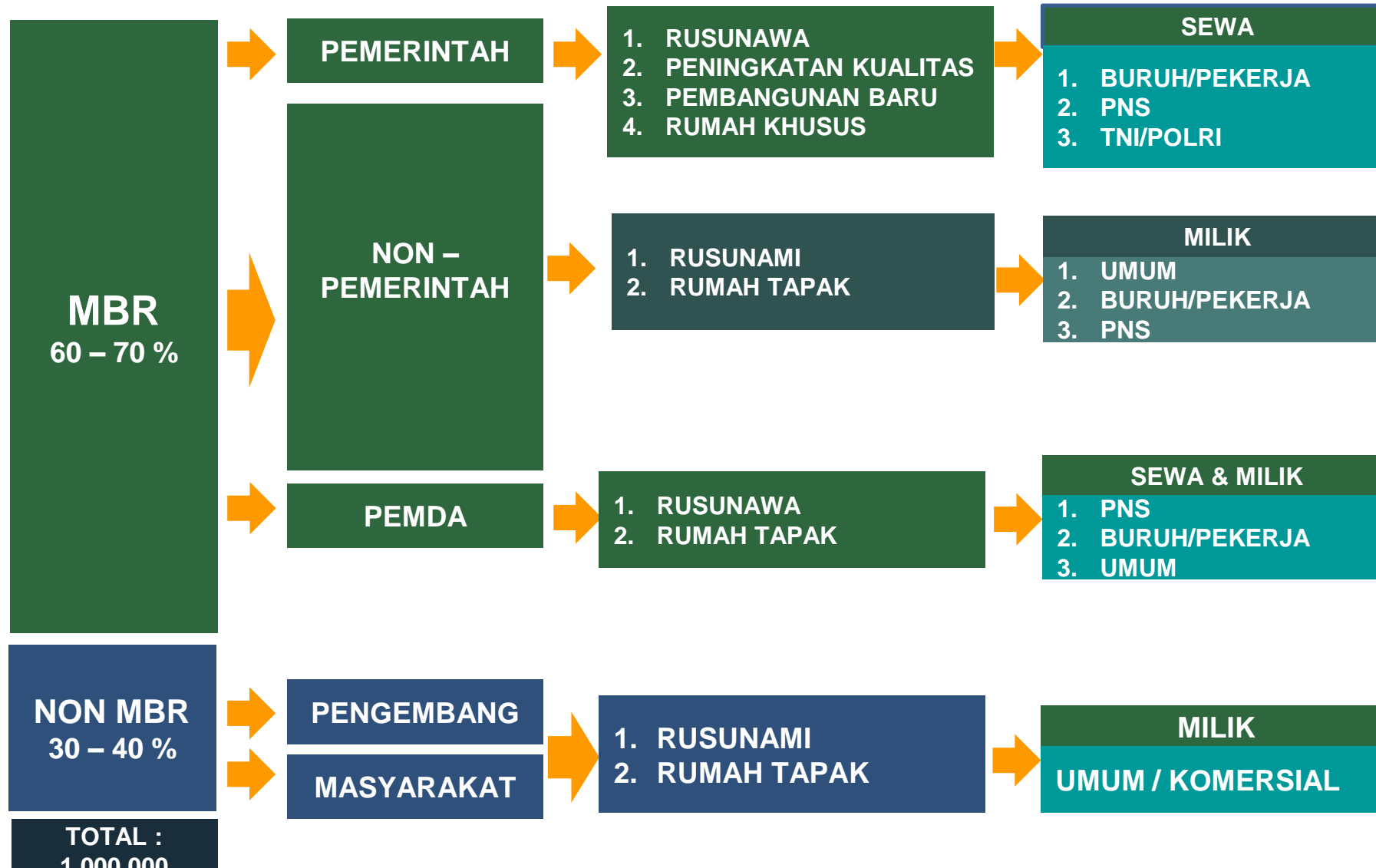
- a. Akses MBR terutama sektor informal masih terbatas terhadap pembiayaan perumahan;
- b. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan belum terintegrasi;
- c. Skema bantuan dan/kemudahan perolehan rumah yang ada belum sesuai dengan profil dan karakteristik MBR;
- d. Kenaikan harga lahan dan rumah tidak sesuai dengan daya beli MBR;
- e. Kualitas bangunan rumah bersubsidi masih ada yang belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

-
- f. Masih besarnya gap pembiayaan antara kebutuhan pembiayaan dan ketersediaan dana jangka panjang;
 - g. *Supply stock* rumah bersubsidi belum sesuai dengan kebutuhan rumah MBR;
 - h. Tingginya laju urbanisasi tidak diikuti dengan penyediaan rumah yang terjangkau dan layak huni, sehingga menimbulkan permukiman kumuh.

System Thinking Perumahan Dalam Mendukung Pencapaian RJPMN



KEBIJAKAN SEJUTA RUMAH



PEMERINTAH MERUMUSKAN SISTEM PEMBIAYAAN DARI WAKTU KE WAKTU

Perjalanan KPR Subsidi di Indonesia

Skema KPR Subsidi di Indonesia sejak tahun 1976 telah mengalami beberapa kali perubahan, termasuk skema FLPP sejak 1 Oktober 2010

PERIODE		JENIS KPR BERSUBSIDI	SUMBER PEMBIAYAAN					
PELITA	TAHUN		PMP	BANK DUNIA	KLBI	RDI	BANK PELAKSANA	APBN
II/III	1976-1986	Perumnas & Non Perumnas	•		•		•	
III/IV/V	1986-1991	Perumnas & Non Perumnas	•	•	•		•	
V/VI	1991-1999	Subsidi Bunga			•	•	•	
	1999-2000	Subsidi Bunga			•	•	•	
	2000-2001	Subsidi Bunga				•	•	
	2002	Subsidi Selisih Bunga (SSB)					•	•
	2003-2010	SSB, IOBP, Subsidi Uang Muka					•	•
KPR FLPP sudah dilaksanakan sejak 1 Oktober 2010	2010-2015	FLPP					•	•
	2015-sekarang	FLPP, SSB, SBUM					•	•

Keterangan : RDI = Rekening Dana Investasi ; PMP = Penyertaan Modal Pemerintah ; KLBI = Kredit Likuiditas Bank Indonesia

PERAN PEMERINTAH DALAM PERCEPATAN PEMENUHAN PERUMAHAN MELALUI SYSTEM PEMBIAYAAN

SUPPLY SIDE 		 DEMAND SIDE	
1	Pembangunan perumahan vertikal untuk MBR	1	Pemerintah pusat dan pemerintah daerah melakukan pendataan secara rinci masyarakat yang belum memiliki rumah berdasarkan kepada penghasilan dan per kabupaten/kota
2	Akselerasi pembentukan ketersediaan lahan (land bank) dengan pemberdayaan tanah terbengkalai di kabupaten/kota	2	Mendorong kolaborasi antara pelaku bisnis, komunitas masyarakat, dan pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi MBR Unbankable Formal dan informal
3	Penggalakan kembali konsep Kavling Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba)	3	Penyediaan skema pembiayaan yang berkeadilan sesuai karakter tiap kelompok desil penghasilan
4	Law enforcement UU No 4/2016 terutama yang terkait hunian berimbang	a.	KPR BTN Mikro untuk pembiayaan MBR Informal (Desil 2, 3, dan 4 Pendapatan Tidak Tetap
5	Akselerasi proses sertifikasi lahan	b.	Pembiayaan Berskema BPJS Tenaga Kerja untuk Desil 4 Pendapatan Tetap
6	Akselerasi proses perijinan	c.	KPR FLPP, KPR SSB/SSM, KPR BP2BT untuk Desil 5,6, 7 dan 8
7	Ketersediaan pasokan listrik dan air bersih di lokasi perumahan	d.	KPR/KPA Komersial untuk Desil 9 dan 10
8	Mobilisasi pembangunan rumah oleh Perumnas dan BUMN Karya		
	a. Pembangunan perumahan karyawan BUMN (misalnya PTPN) bekerja sama dengan Bank BTN		
	b. Pembangunan perumahan karyawan perusahaan swasta peserta BPJS TK melalui kerja sama BUMN Karya, BPJS TK, dan Bank BTN		
9	Penciptaan secondary market terutama untuk pengelolaan rumah KPR FLPP yang tidak laku. Kerja sama Perumnas, PT SME, dan anak usaha Bank BTN (Multifinance)		
10	Penciptaan entrepreneurship di bidang perumahan, misalnya MBA Mini in Property.		

UNDANG-UNDANG NO.1 TAHUN 2011 (PASAL 121 AYAT 3)

- Sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:
 - a. Pembiayaan primer perumahan/atau
 - b. Pembiayaan sekunder perumahan

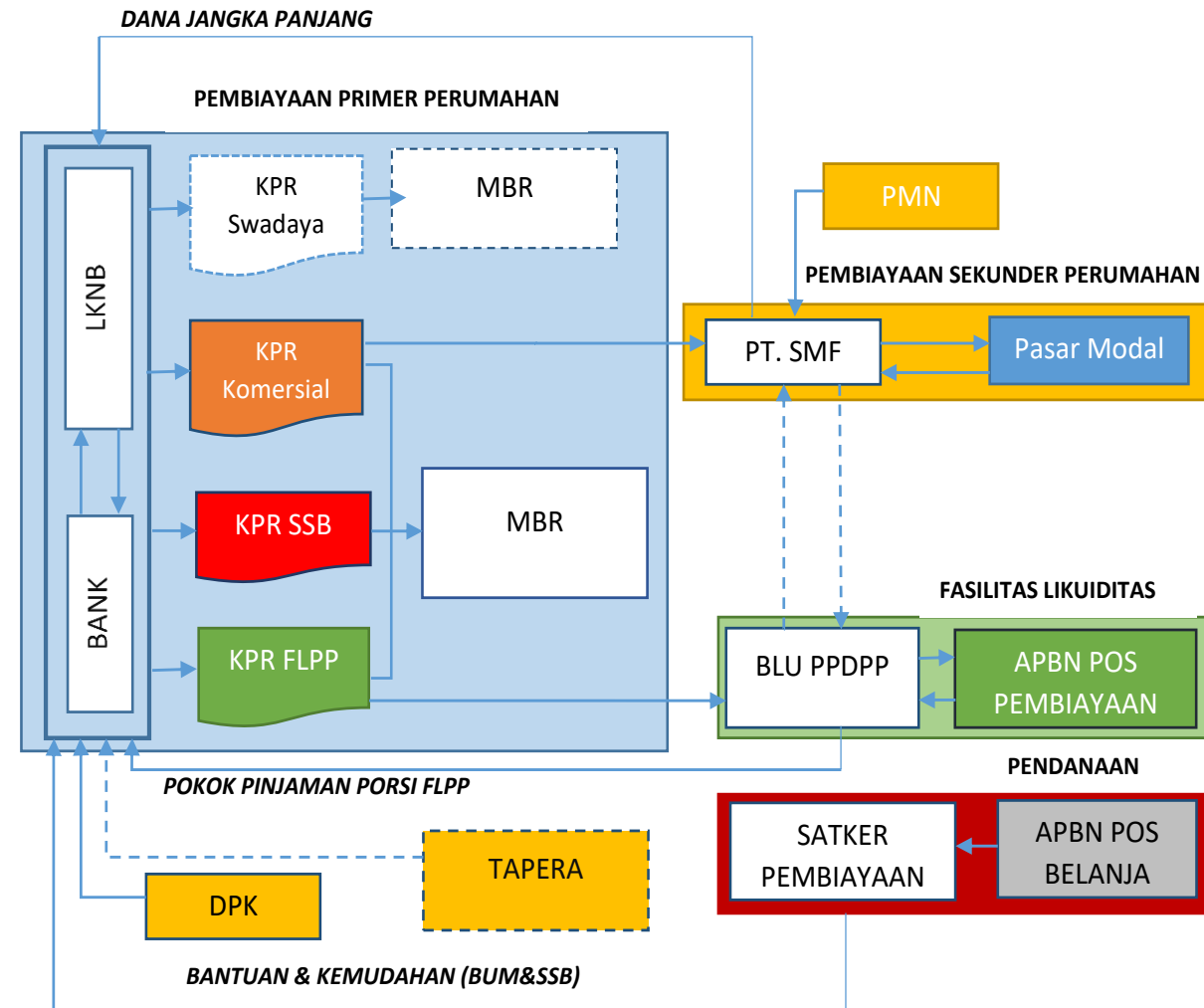
SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

- Komponen sistem pembiayaan perumahan meliputi:

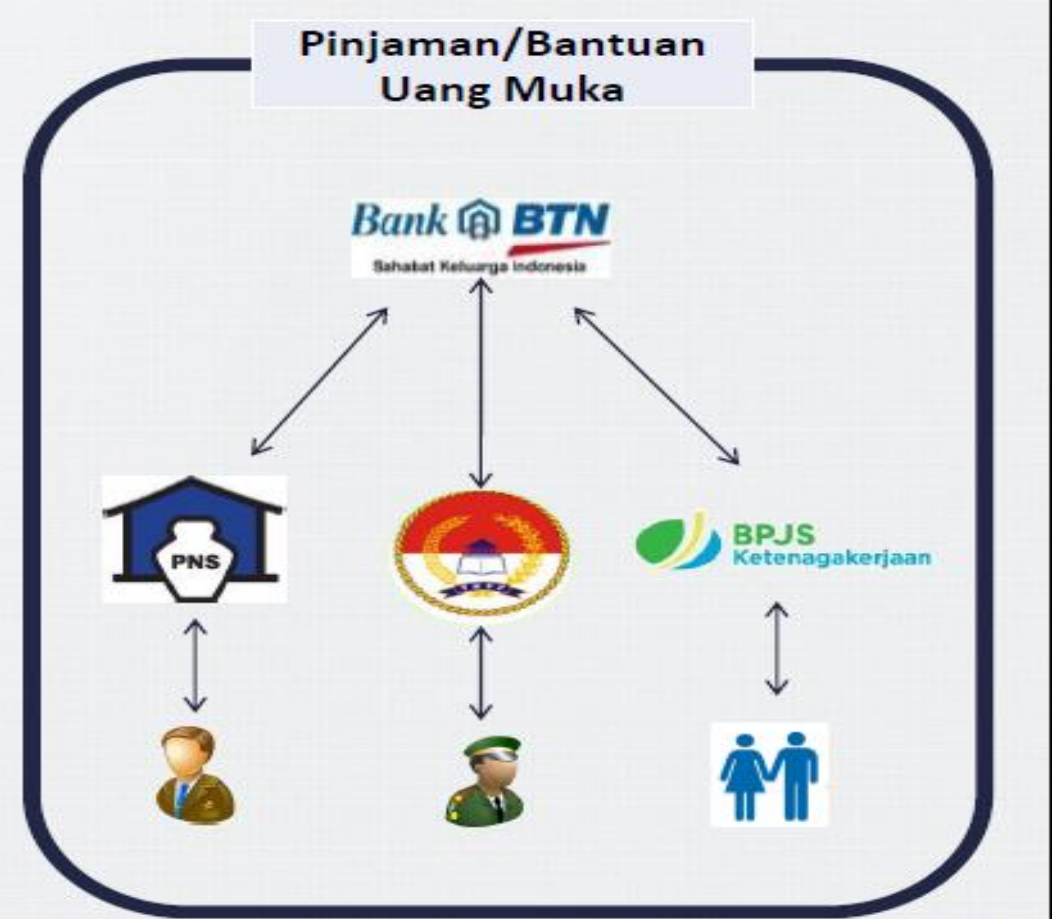
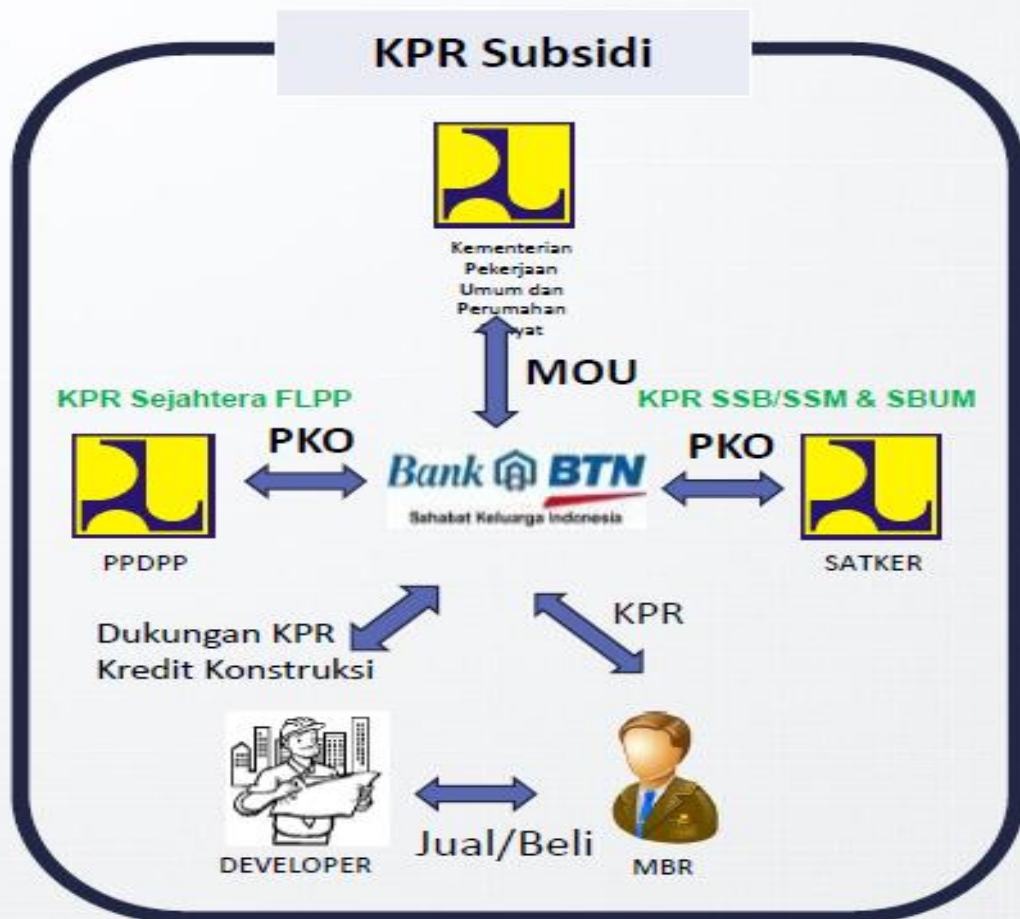
1. lembaga pembiayaan;
2. penggerakan dan pemupukan dana;
3. pemanfaatan sumber biaya; dan
4. kemudahan atau bantuan pembiayaan

Dapat dilakukan melalui pembiayaan primer dan sekunder dengan prinsip konvensional atau syariah

- Sumber: UU no. 1/2011 pasal 121



PEMERINTAH MELAKUKAN KERJASAMA DENGAN PIHAK LAIN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN



Matriks strategi penyelesaian perumahan yang berkeadilan....

Matriks Strategi Berdasarkan Jenis Hunian

	Bankable	Unbankable
Feasible	<ul style="list-style-type: none"> Rumah Apartemen 	<ul style="list-style-type: none"> Rumah sangat sederhana (RSS) Rusunami
Not Feasible	<ul style="list-style-type: none"> Rumah sederhana (RS) Rusunami 	<ul style="list-style-type: none"> Rusunawa Rumah Khusus/Singgah

Matriks Strategi Berdasarkan Jenis Pembiayaan

	Bankable	Unbankable
Feasible	<ul style="list-style-type: none"> KPR Komersial 	<ul style="list-style-type: none"> KPR Mikro KPR Swadaya Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya
Not Feasible	<ul style="list-style-type: none"> KPR Sejahtera FLPP KPR SSB/SSM Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) 	<ul style="list-style-type: none"> Subsidi sewa Bantuan Stimulan Peningkatan Kualitas

Kebijakan Kemudahan Dan/Atau Bantuan Pembiayaan Perumahan Perolehan Rumah

KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN

PEROLEHAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK

KPR Bersubsidi

Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

KPR Sejahtera Tapak

KPR Sejahtera Syariah Tapak

KPR SSB Tapak

KPR SSM Tapak

PEROLEHAN SATUAN RUMAH SEJAHTERA SUSUN

KPR Bersubsidi

KPR Sejahtera Susun

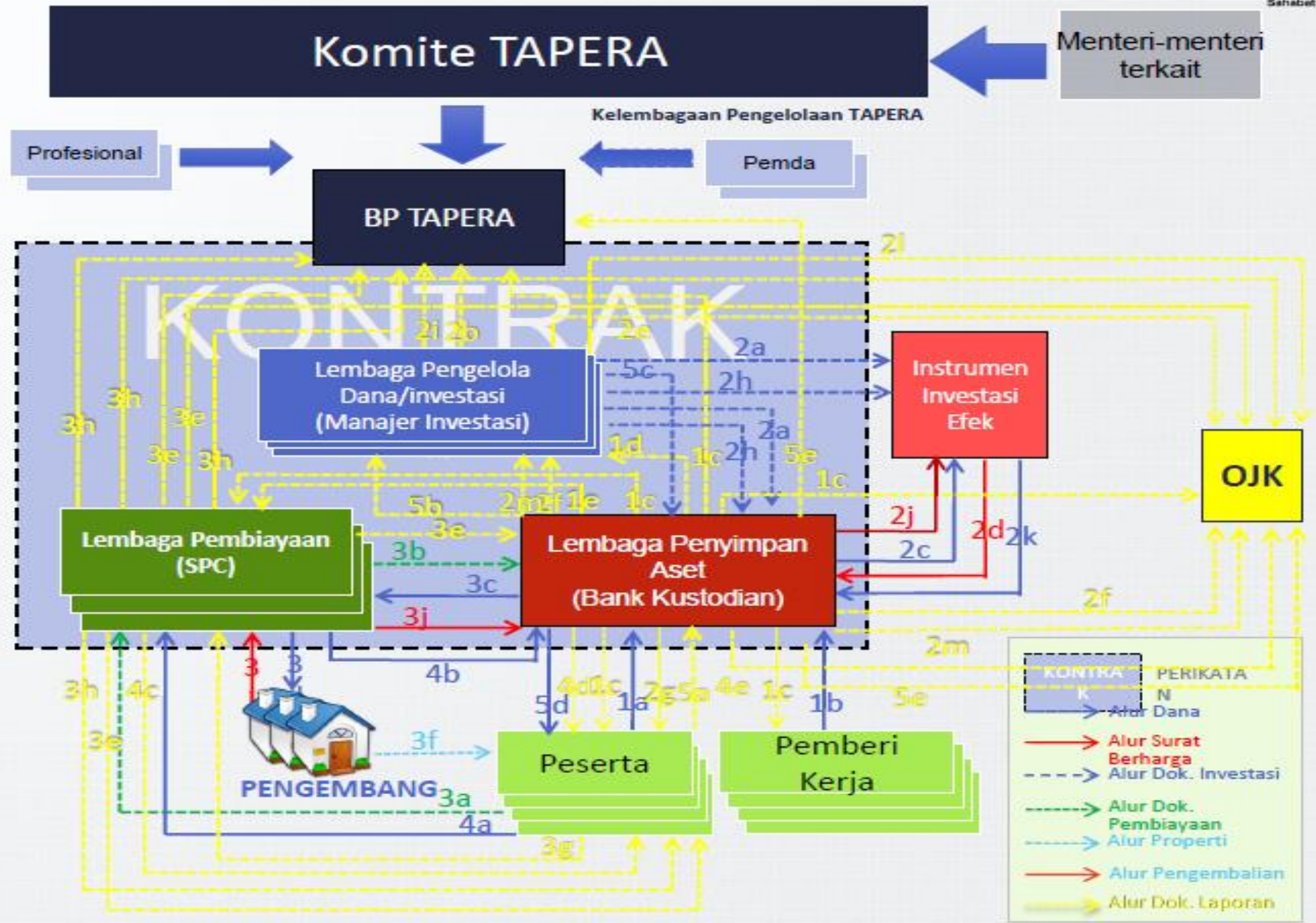
KPR Sejahtera Syariah Susun

KPR SSB Susun

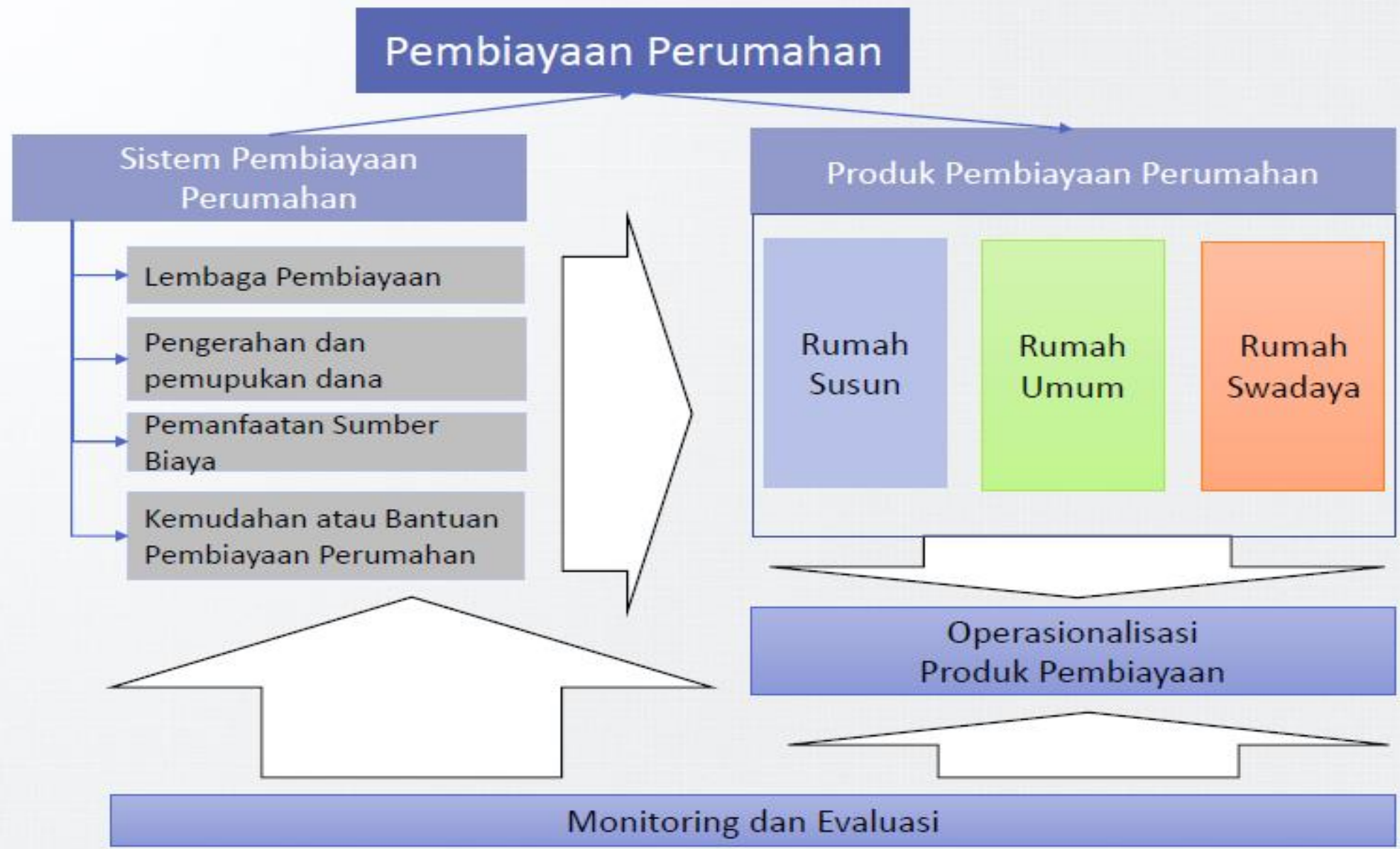
KPR SSM Susun



SKEMA TAPERA



Formulasi Kelembagaan Pembiayaan Perumahan



TAPERA

Masalah pemenuhan kebutuhan rumah layak huni

Sebagian besar masyarakat Indonesia berpenghasilan rendah

Sebagian besar kesulitan akses terhadap sistem pembiayaan perumahan

TAPERA

Tujuan

Kebijakan di Bidang Perumahan dan Permukiman

Landasan

Pengelolaan Dana Tapera

Asas

Pengerahan

- Kepesertaan
- Besaran Simpanan
- Mekanisme Penyetoran

Pemupukan

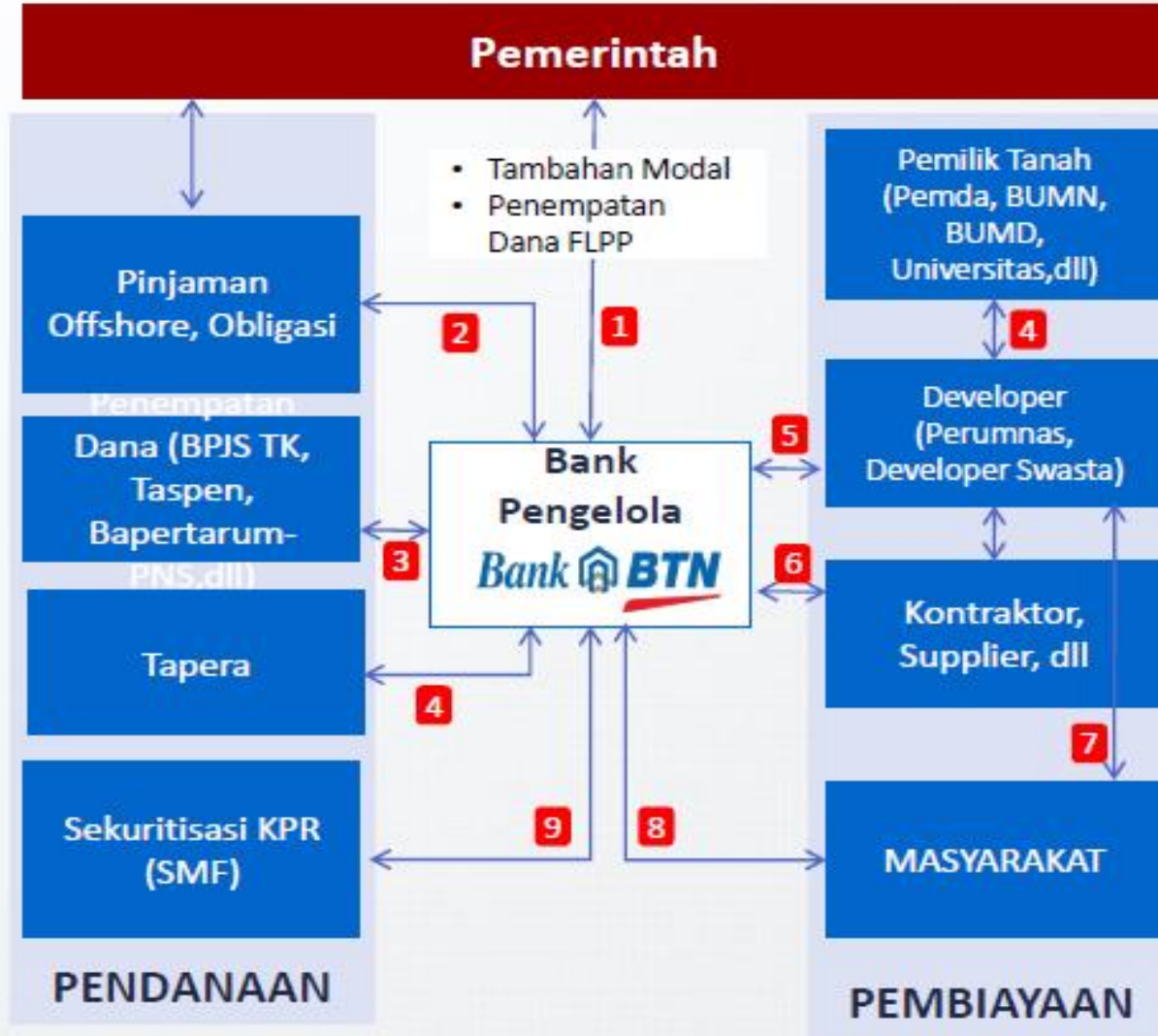
- Tujuan
- Prinsip
 - Konvensional
 - Syariah
- Manajer Investasi & Bank Kustodian

Pemanfaatan

- Penyaluran → Bank/Perusahaan Pembiayaan
- Peruntukan →
 - Pemilikan
 - Pembangunan
 - Perbaikan
- Persyaratan →
 - Kepesertaan > 12 bulan
 - MBR
 - Belum memiliki Rumah

KELEMBAGAAN BP TAPERA

Skema Pendanaan Dan Pembiayaan



Keterangan:

1. Pemerintah memberi PMN dan penempatan dana FLPP dalam rangka program Sejuta Rumah Untuk Rakyat kepada BTN
2. Pinjaman dari *Off Shore* dengan melakukan *hedging, Obligasi, PNM, dll*
3. Penempatan dana dalam menunjang pembiayaan KPR (BPJS TK, Taspen, Bapertarum, Asuransi, Pemda)
4. Penyaluran dana Tapera untuk pembiayaan perumahan
5. Land bank dan kemudahan perizinan
6. Pembangunan rumah oleh Perumnas/Developer dengan pembiayaan konstruksi dari BTN
7. Kontraktor, supplier mendapatkan kredit modal kerja dari BTN
8. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) transaksi jual beli dengan pengembang
9. MBR memperoleh fasilitas KPR untuk membeli rumah dengan suku bunga subsidi
10. Sekuritisasi KPR

Go to www.menti.com and use the code 5841 7050



Jelaskan apa saja peran pemerintah dalam pembeayaan pembangunan perumahan

Mengontrol harga lahan yang hendak dibangun perumahan

Membantu pembiayaan /subsidi, mencari sumber investasi, membantu proses swadaya dan produksi perumahan secara informal

Pemerintah berperan sebagai penyubsidi kpr bagi masyarakat dan

Memberi subsidi, menyediakan lahan untuk perumahan, membantu pembiayaan seperi dengan KPR; dan TAPERA, menyempurnakan sistem pembiayaan

memberikan insentif, menetapkan kebijakan dan menggali potensi sumber sumber pembiayaan pembangunan perumahan

Bekerja sama dengan pihak-pihak terkait untuk pemberian subsidi bagi MBRMemberikan kemudahan dalam kepemilikan rumahMenentukan kewajiban pajak sesuai dengan kepemilikan rumah

mengontrol harga lahan, merumuskan kebijakan terkait kebijakan pembiayaan pembangunan perumahan, membantu masyarakat terkait proses swadaya mandiri





TUGAS MINGGU DEPAN?



SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI LUAR NEGERI

- Masing-masing kelompok mengidentifikasi “Kelembagaan dan sistem pembiayaan pembangunan perumahan permukiman” di Negara lain.
- Bahan kajian dapat menggunakan materi yang disediakan, tapi tidak menutup kemungkinan dari sumber-sumber lain dan web site
- Tugas dipresentasikan di kelas 30 Maret 2022
- Jangan lupakan sumber referensi atau daftar pustaka ya....
- Jumlah slide sekitar 10 slides

DAFTAR REFERENSI

- Hirwandi Gafat/ 2017 .Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia. Bank Tabungan Negara
- **SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI INDONESIA (PELUANG DAN TATANGAN)/ 2017**
PUSAT PENGELOLAAN DANA PEMBIAYAAN PERUMAHAN (PPDPP) Kementerian PUPR
- **Renstra Kementerian PUPR 2020- 2024**