



PENYIAPAN KEBIJAKAN PEMANFAATAN DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Eka Setiajatnika

Rima Elya Dasuki

Iwan Mulyana

PENYIAPAN KEBIJAKAN PEMANFAATAN DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Peneliti:

Eka Setiadjatnika

Rima Elya Dasuki

Iwan Mulyana

Didokumentasikan Pada Perpustakaan Ikopin
sebagai Bacaan Mahasiswa Program S1 Dan S2

Kepala Perpustakaan Ikopin



Ida Ahadiyah, S.Sos

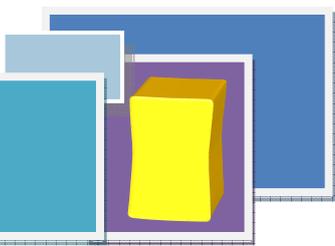
NIK: 1531287

**Kementerian Perumahan Rakyat
Institut Manajemen Koperasi Indonesia**

2016

DAFTAR ISI

BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 MAKSUD DAN TUJUAN	2
1.3 SASARAN	2
1.4 RUANG LINGKUP PEKERJAAN	2
BAB 2 PENDEKATAN TEORITIS	4
2.1 DASAR HUKUM KEBIJAKAN PEMANFAATAN DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN	4
2.2 PERAN PEMERINTAH DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN	10
2.2.1. PERAN PEMERINTAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA	10
2.2.2. PERMASALAHAN TERKAIT PERAN PELAKU PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA	11
2.3 SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN	15
2.3.1. PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI INDONESIA	16
2.3.2. KETERSEDIAAN SUMBER DAYA PEMBIAYAAN	17
2.3.3. MEKANISME PEMBIAYAAN PERUMAHAN	19
2.4 SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN	22
2.5 POTENSI DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN	26
BAB 3 METODOLOGI	
3.1 METODE PENDEKATAN	29
BAB 4 RENCANA PELAKSANAAN	48
4.1 RENCANA KERJA	48
4.1.1. RUANG LINGKUP PEKERJAAN	48
4.1.2. METODE PELAKSANAAN	49
4.1.3. TAHAPAN DAN WAKTU PELAKSANAAN	51
4.2 PELAKSANA KEGIATAN	53
4.2.1. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB TENAGA AHLI	53
4.2.2 JADWAL PENUGASAN TENAGA AHLI	55
4.4 KURUN WAKTU PELAKSANAAN	57



I. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Dasar Hukum

1. Dasar Hukum, Tugas dan Fungsi/Kebijakan

- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 123;
- ii. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- iii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua;
- iv. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan EBA-SP Dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945 Pasal 28 H, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun sebagaimana kita ketahui sampai saat ini masih jauh dari yang kita harapkan. Walaupun rumah harus kita akui mempunyai peranan sangat penting sebagai tempat tinggal yang berfungsi sebagai pusat pendidikan dan persemaian budaya dalam menyiapkan generasi mendatang menjadi sumber daya manusia yang berkualitas dan mampu bersaing.

Ketimpangan penyediaan perumahan di Indonesia terjadi baik dari sisi *supply* maupun *demand*. Tingginya permintaan tidak berbanding lurus dengan ketersediaan rumah. Faktor penyebabnya juga beragam. Mulai dari keterbatasan lahan, kebijakan yang masih kurang efektif, kemampuan pelaku usaha, serta mahalnya pasokan bahan baku menjadi aspek yang menghambat penyediaan rumah. Dari sisi permintaan, faktor pembiayaan yang terbatas menjadi kendala utama. Walaupun banyak bank di Indonesia menawarkan produk KPR, tetapi umumnya berbiaya tinggi karena tidak didukung oleh dana jangka panjang.

Dana jangka panjang saat ini yang dapat didayagunakan untuk pembiayaan perumahan adalah Dana Haji, Dana Pensiun, Dana Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek), Dana Asuransi, Dana Bapertarum-PNS, Dana PT SMF dan Dana Tabungan Wajib Perumahan (TWP) TNI/POLRI.

Program dana jangka panjang juga termasuk didalam program *quick wins*, Bidang Perumahan Rakyat, Kabinet Kerja 2015 yaitu penempatan 10% dana jangka panjang

BPJS (Dana Pensiun dan Jamsostek), Tabungan Haji dan dana PT SMF untuk pembangunan perumahan dan permukiman pada tahun 2019.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

A. MAKSUD

Maksud dari kegiatan ini adalah dalam rangka meningkatkan peran LKB maupun LKBB dalam mempercepat ketersediaan perumahan untuk masyarakat, khususnya MBR, melalui pendayagunaan sumber dana jangka panjang.

B. TUJUAN

Kegiatan Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan ini bertujuan untuk:

- a. Mendorong lembaga-lembaga terkait untuk ikut mendayagunakan sumber- sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- b. Menggali permasalahan, kendala, serta potensi permasalahan yang dihadapi oleh LKB/LKBB terkait dalam pendayagunaan dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- c. Menyusun rumusan kebijakan pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan

1.3. SASARAN

Tersusunnya rumusan kebijakan dan implementasi terkait pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional.

1.4. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

- a. Identifikasi, pengelompokan, dan pengolahan data dan informasi yang mendukung penyusunan rumusan kebijakan dan implementasi terkait pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional, antara lain namun tidak terbatas pada:
 - Potensi (jumlah dan jenis) dana jangka panjang investor institusional.



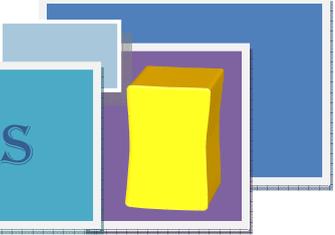
Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

- Mekanisme penyaluran dana jangka panjang investor institusional untuk pembiayaan perumahan.
 - Peraturan perundangan/regulasi yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman;
 - Peraturan perundangan/regulasi yang terkait dengan dana jangka panjang investor institusional.
- b. Menyusun masukan teknis pedoman pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional, melalui:
- 3.
- Analisa regulasi dengan mengkaitkan antara regulasi pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan peraturan internal di dalam BUMN/D dan swasta itu sendiri terhadap implementasi regulasi yang ada, melalui analisa SWOT.
 - Mensimulasikan pengelolaan Dana Jangka Panjang, serta mengkaji hambatan lainnya terkait Dana Jangka Panjang
- c. Membuat draft pedoman (peraturan menteri/peraturan dirjen pembiayaan perumahan) sebagaimana butir ii diatas.

3.1. PENERIMA MANFAAT

Penerima manfaat dari Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

II. PENDEKATAN TEORITIS



2.1. DASAR HUKUM KEBIJAKAN PEMANFAATAN DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Dasar hukum yang digunakan dalam pembiayaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan adalah sbb :

- 1) Undang Undang Dasar 1945
Pasal. 28H, “ Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan”.
- 2) Undang Undang Nomor 11 tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant On Economic, Sosial And Cultural Rights
Pasal. 11 ayat (1) Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, “Negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus”.
- 3) Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Pasal. 5 ayat (1), “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.
Pasal 121 mengamanatkan Pemerintah mengembangkan sistem pembiayaan perumahan berupa :
 - Pembentukan atau pengembangan lembaga pembiayaan
 - Pengerahan dan pemupukan dana
 - Pemanfaatan sumber biayaKemudahan atau bantuan pembiayaan
- 4) Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
Pasal. 5 ayat (1), “ Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.
- 5) Undang Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang RPJPN
 - Pada RPJMN 3 (2015-2019); pemenuhan kebutuhan hunian didukung sistem pembiayaan jangka panjang
 - Pada RPJMN 4 (2020-2025); terpenuhinya kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung bagi seluruh masyarakat yang didukung sistem pembiayaan perumahan jangka panjang dan berkelanjutan, efisien dan akuntabel
- 6) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pasal 94 mengamanatkan Pemerintah mengembangkan sistem pembiayaan perumahan untuk rumah susun berupa :

- Pembentukan atau pengembangan lembaga pembiayaan
- Pengerahan dan pemupukan dana
- Pemanfaatan sumber biaya
- Kemudahan atau bantuan pembiayaan

7) Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Tugas pemerintah pusat dalam pembagian urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Pemukiman adalah pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR

8) Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemda

Tugas pemerintah pusat dalam pembagian urusan pemerintahan bidang Perkim adalah pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR

9) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua

Selain manfaat JHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2), Peserta memperoleh manfaat layanan tambahan berupa fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain

10) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua

Selain manfaat JHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2), Peserta memperoleh manfaat layanan tambahan berupa fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain.

11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 99 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Aset Jaminan Sosial Ketenagakerjaan.

Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa: Dana Jaminan Sosial Hari Tua adalah dana amanat milik peserta jaminan hari tua yang merupakan himpunan iuran jaminan hari tua beserta hasil pengembangannya yang dikelola oleh BPJS Ketenagakerjaan untuk pembayaran manfaat kepada peserta dan pembiayaan operasional penyelenggaraan program jaminan hari tua.

Ayat (5a) menyatakan: Dana Jaminan Sosial Pensiun adalah dana amanat milik peserta jaminan pensiun yang merupakan himpunan iuran jaminan pensiun beserta hasil pengembangannya yang dikelola oleh BPJS Ketenagakerjaan untuk pembayaran manfaat kepada peserta dan pembiayaan operasional penyelenggaraan program jaminan pensiun.

Pasal 26 ayat (1) menyebutkan: Pengembangan aset BPJS Ketenagakerjaan dilakukan dalam bentuk Investasi yang dikembangkan melalui penempatan pada instrumen investasi dalam negeri.

Kemudian ayat (2): Instrumen investasi dalam negeri meliputi:

- a. deposito berjangka termasuk deposit on call dan deposito yang berjangka waktu kurang dari atau sama dengan 1 (satu) bulan serta sertifikat deposito yang tidak dapat diperdagangkan (non negotiable certificate deposit) pada Bank;
- b. surat berharga yang diterbitkan Negara Republik Indonesia;
- c. surat berharga yang diterbitkan Bank Indonesia;
- d. surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek;

- e. saham yang tercatat dalam Bursa Efek;
- f. reksadana;
- g. efek beragun aset;
- h. dana investasi real estat;
- i. repurchase agreement;
- j. penyertaan langsung;
- k. tanah, bangunan, atau tanah dengan bangunan; dan/atau
- l. obligasi daerah yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek.

Pengembangan aset BPJS Ketenagakerjaan berupa investasi tidak dikenakan pembatasan jumlah dan persentase.” (Pasal 29 ayat 2)

Kemudian dalam “Pasal 28 (1) menyebutkan: Pengembangan aset BPJS Ketenagakerjaan dalam bentuk Investasi berupa surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek paling sedikit harus memiliki peringkat A- atau yang setara dari perusahaan pemeringkat efek yang telah memperoleh izin dari lembaga pengawas di bidang pasar modal.

Ketentuan ayat (2) menyebutkan: Pengembangan aset BPJS Ketenagakerjaan dalam bentuk Investasi berupa reksadana merupakan produk reksadana yang telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Ketentuan ayat (3) menyebutkan: Pengembangan aset BPJS Ketenagakerjaan dalam bentuk Investasi berupa efek beragun aset dan dana investasi real estat harus memenuhi ketentuan:

- a. telah mendapat pernyataan efektif dari lembaga pengawas di bidang pasar modal;
- b. paling sedikit memiliki peringkat A- atau yang setara dari perusahaan pemeringkat efek yang telah memperoleh izin dari lembaga pengawas di bidang pasar modal; dan
- c. dilakukan melalui penawaran umum sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan di bidang pasar modal.

Selanjutnya pada Pasal 29 (1) menyebutkan: Instrumen investasi dibatasi dengan ketentuan:

- a. Investasi berupa deposito berjangka termasuk *deposit on call* dan deposito yang berjangka waktu kurang dari atau sama dengan 1 (satu) bulan serta sertifikat deposito yang tidak dapat diperdagangkan (*non negotiable certificate deposit*) pada Bank, paling tinggi 15% (lima belas persen) dari jumlah Investasi untuk setiap Bank;
- b. Investasi berupa surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;
- c. Investasi berupa saham yang tercatat dalam Bursa Efek, untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;
- d. Investasi berupa reksadana, untuk setiap manajer investasi paling tinggi 15% (lima belas persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;

- e. Investasi berupa efek beragun aset untuk setiap manajer investasi atau penerbit paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 20% (dua puluh persen) dari jumlah Investasi;
- f. Investasi berupa dana investasi real estat, untuk setiap manajer investasi paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 20% (dua puluh persen) dari jumlah Investasi;
- g. Investasi berupa repurchase agreement, untuk setiap *counterpart* paling tinggi 2% (dua persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 5% (lima persen);
- h. Investasi berupa penyertaan langsung, untuk setiap pihak tidak melebihi 1% (satu persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi;
- i. Investasi berupa tanah, bangunan, atau tanah dengan bangunan, seluruhnya paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi; dan
- j. Investasi berupa obligasi daerah yang diterbitkan oleh pemerintah daerah yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah investasi.

Pasal 35A, menyebutkan: "Pengembangan aset Dana Jaminan Sosial Hari Tua dalam bentuk deposito yang dipergunakan untuk mendukung program perumahan peserta ditempatkan pada bank pemerintah dengan tingkat imbal hasil paling sedikit setara dengan tingkat suku bunga Bank Indonesia."

Pasal 36 ayat (1), menyebutkan: Pengembangan aset Dana Jaminan Sosial Hari Tua dan Dana Jaminan Sosial Pensiun dalam bentuk Investasi berupa surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf d paling sedikit memiliki peringkat A- atau yang setara dari perusahaan pemeringkat efek yang telah memperoleh izin dari lembaga pengawas di bidang pasar modal.

Kemudian pada ayat (2), menyebutkan: Pengembangan aset Dana Jaminan Sosial Hari Tua dan Dana Jaminan Sosial Pensiun dalam bentuk Investasi berupa reksadana merupakan produk reksadana yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Ayat (3) menyebutkan: Pengembangan aset Dana Jaminan Sosial Hari Tua dan Dana Jaminan Sosial Pensiun dalam bentuk Investasi berupa efek **beragun aset** dan dana investasi real estat harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. telah mendapat pernyataan efektif dari lembaga pengawas di bidang pasar modal;
- b. paling sedikit memiliki peringkat A- atau yang setara dari perusahaan pemeringkat efek yang telah memperoleh izin dari lembaga pengawas di bidang pasar modal; dan
- c. dilakukan melalui penawaran umum sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan di bidang pasar modal

Selanjutnya Pasal 37 ayat (1), menyebutkan: Instrumen investasi dibatasi dengan ketentuan:

- a. Investasi berupa deposito berjangka termasuk deposit on call dan deposito yang berjangka waktu kurang dari atau sama dengan 1 (satu) bulan serta sertifikat deposito yang tidak dapat diperdagangkan (non negotiable certificate deposit) pada Bank: 1) paling tinggi 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah

Investasi untuk setiap Bank Pemerintah; dan 2) paling tinggi 15% (lima belas persen) dari jumlah Investasi untuk setiap Bank selain Bank Pemerintah;

- b. Investasi berupa surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;
- c. Investasi berupa saham yang tercatat dalam Bursa Efek, untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;
- d. Investasi berupa reksadana, untuk setiap manajer investasi paling tinggi 15% (lima belas persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi;
- e. Investasi berupa efek beragun aset untuk setiap manajer investasi atau penerbit paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 20% (dua puluh persen) dari jumlah Investasi;
- f. Investasi berupa dana investasi real estat, untuk setiap manajer investasi paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 20% (dua puluh persen) dari jumlah Investasi;
- g. Investasi berupa repurchase agreement untuk setiap counterpart paling tinggi 2% (dua persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi;
- h. Investasi berupa penyertaan langsung, untuk setiap pihak tidak melebihi 1% (satu persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi; dan
- i. Investasi berupa tanah, bangunan, atau tanah dengan bangunan, seluruhnya paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari jumlah Investasi; dan
- j. Investasi berupa obligasi daerah yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek untuk setiap emiten paling tinggi 5% (lima persen) dari jumlah Investasi dan seluruhnya paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari jumlah Investasi.

Kemudian ayat (2) dan (3) menyatakan: Jumlah Investasi merupakan jumlah investasi masing-masing Dana Jaminan Sosial Hari Tua dan Dana Jaminan Sosial Pensiun. Pengembangan aset Dana Jaminan Sosial Hari Tua dan Dana Jaminan Sosial Pensiun dalam bentuk Investasi tidak dikenakan pembatasan jumlah dan persentase.

Pasal 37A, menyebutkan: “Pengembangan Dana Jaminan Sosial Hari Tua pada instrumen investasi dapat **digunakan untuk mendukung program penyediaan perumahan bagi peserta paling banyak 30% (tiga puluh persen) dari total Dana Jaminan Sosial Hari Tua.**”

Kemudian Pasal 38 ayat (1) menyebutkan: Instrumen investasi dalam negeri untuk Dana Jaminan Sosial kecelakaan kerja dan Dana Jaminan Sosial kematian meliputi:

- a. deposito berjangka termasuk *deposit on call* dan deposito yang berjangka waktu kurang dari atau sama dengan 1 (satu) bulan serta sertifikat deposito yang tidak dapat diperdagangkan (*non negotiable certificate deposit*) pada Bank;
- b. surat berharga yang diterbitkan Negara Republik Indonesia;
- c. surat berharga yang diterbitkan Bank Indonesia;

- d. surat utang korporasi yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek;
- e. saham yang tercatat dalam Bursa Efek;
- f. reksadana;
- g. repurchase agreement;
- h. efek beragun aset; dan/atau
- i. obligasi daerah yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah yang tercatat dan diperjualbelikan secara luas dalam Bursa Efek.

12) RPJMN 2015-2019

Target penanganan *backlog* tahun 2015-2019 sebanyak 2,2 juta unit rumah yang akan ditangani melalui:

- Pembangunan baru (pemilikan dan atau sewa);
- Pembangunan swadaya;
- Rusunawa dan peningkatan kualitas.
- Program Nawacita

Program Rumah Susun Murah yang disubsidi; perlu pendayagunaan, pemberdayaan dan rekayasa skema dan mekanisme pembiayaan baik yang bersumber dari dana APBN maupun sumber dana lainnya

13) Peraturan Presiden tentang RPJMN tahun 2015-2019

14) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pemukiman Rakyat tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2015-2019

15) Rencana Strategis Dirjen Pembiayaan Perumahan tahun 2015-2019

16) *Quick Win* Pemerintah

- Penempatan 10 % Dana Jangka Panjang BPJS, Tab. Haji, Dana Pensiun untuk pembiayaan pembangunan perumahan
- Pembentukan Lembaga Investasi Perumahan Jangka Panjang

2.2. PERAN PEMERINTAH DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pemenuhan kebutuhan rumah masih menghadapi berbagai kendala kebutuhan rumah karena pertumbuhan penduduknya juga masih tinggi. Backlog perumahan saat ini telah mencapai 13,5 juta unit dan akan bertambah 800.000 unit setiap tahunnya sehingga berpotensi menyebabkan gejolak sosial jika tidak ditangani dengan baik. Belum optimalnya pemanfaatan sumber-sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan pembangunan perumahan menyebabkan tujuan pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat yang membutuhkan perumahan belum dapat terealisasi secara ideal.

Pemerintah melalui Kabinet kerja 2015 berusaha melakukan penempatan 10% dana jangka panjang BPJS, Tabungan Haji, Dana Pensiun, PT SMF untuk pembangunan perumahan dan permukiman, agar MBR dapat memiliki rumah yang layak huni, aman, sehat serta terjangkau.

Pemerintah bekerja sama dengan lembaga keuangan untuk merealisasikan kebutuhan perumahan masyarakat melalui berbagai program Dalam rangka meningkatkan peran Lembaga Keuangan Bank maupun Lembaga

Keuangan Bukan Bank dalam mempercepat ketersediaan perumahan untuk masyarakat, khususnya MBR, melalui pendayagunaan sumber dana jangka panjang, maka diusahakan untuk :

- Menggali potensi sumber-sumber pendanaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- Mendorong lembaga-lembaga terkait untuk ikut mendayagunakan sumber-sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- Menggali permasalahan, kendala, serta potensi permasalahan yang dihadapi oleh LKB/LKBB terkait dalam pendayagunaan dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan.

Bersama ini digambarkan peran pemerintah untuk sector perumahan

Tabel 2.1.

Intervensi Pemerintah untuk Sektor Perumahan



Sumber : PUPERA (2015)

2.2.1. Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Perumahan Swadaya

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 21 Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Pasal 54

Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah berupa:

- a. subsidi perolehan rumah
- b. stimulan rumah swadaya
- c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan
- d. perizinan
- e. asuransi dan penjaminan
- f. penyediaan tanah; g. sertifikasi tanah; dan/atau h. prasarana, sarana, dan utilitas umum

Pasal 126

Memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR Masyarakat

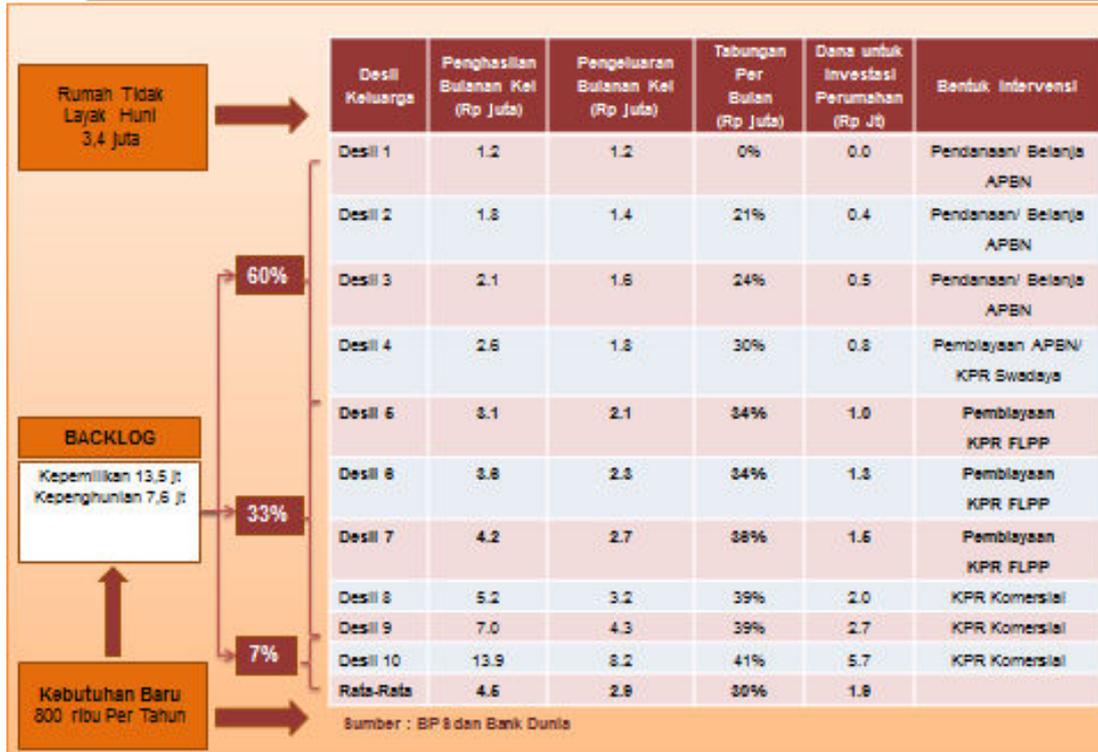
2.2.2. Permasalahan Terkait Peran Pelaku Pembangunan Perumahan Swadaya

- 1) Keterbatasan Kemenpera dalam pembangunan perumahan swadaya, khususnya dalam verifikasi lokasi dan pengawasan pelaksanaan kegiatan (jumlah SDM yang terbatas)
- 2) Peran Pemerintah Provinsi sebagai perpanjangan tangan Kemenpera di daerah masih belum optimal (dalam beberapa kasus, pelaksanaan kegiatan di Kabupaten/Kota tanpa sepengetahuan Pemerintah Provinsi).
- 3) Lemahnya sinkronisasi dan sinergitas program dan kegiatan pembangunan perumahan swadaya yang dilaksanakan oleh berbagai pemangku kepentingan.
- 4) Peran para pemangku kepentingan lainnya masih belum terpetakan dengan jelas (Swasta, LSM, dan lain-lain)

Tabel 2.2.

Tantangan dan Permasalahan Perumahan

Tantangan dan Permasalahan Perumahan



Angka backlog yang menunjukkan kecenderungan makin tingginya selisih antara pertumbuhan permintaan dan penawaran rumah kepada MBR merupakan masalah yang mendasar. Hal ini terjadi karena sejumlah hambatan belum dituntaskan.

Semua bentuk hambatan dalam kebijakan perumahan untuk rakyat di Indonesia saat ini, memenuhi kriteria macam-macam hambatan antara lain sbb :

Pertama, masih adanya hambatan fisik berupa keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan, selain karena harganya yang cenderung mahal dan juga prosedur pembebasan yang belum kondusif untuk pengembangan perumahan bagi MBR.

Kedua, masih ada hambatan hukum dan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini bisa ditunjuk pada belum luasnya pengurusan sertifikasi hak milik rumah MBR dan juga ketidakkonsistenan UU Nomor 1 tahun 2011 dan Peraturan terkait.

Ketiga, masih ada hambatan organisasi, dimana manajemen kebijakan pengembangan perumahan cenderung berorientasi pada pembangunan rumah komersial yang dapat mengeliminasi hak MBR.

Keempat, masih ada hambatan politik berupa masih kurangnya komitmen Pemda dalam merumuskan kebijakan pengembangan perumahan untuk MBR.

Kelima, masih ada hambatan distributif, dimana akses MBR terhadap pasar perumahan masih sangat terbatas akibat kecenderungan harga naik dan daya beli mereka tetap rendah bahkan tidak berdaya sama sekali.

Keenam, hambatan dana. Berbagai skema pembiayaan perumahan yang diluncurkan melalui kebijakan selama ini belum efektif menyentuh persoalan dalam usaha membuka akses MBR untuk memiliki rumah.

Ketujuh, hambatan SDM, dimana pemegang kebijakan perumahan rakyat belum menjiwai roh dari perumahan untuk rakyat, khususnya perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Tantangan :

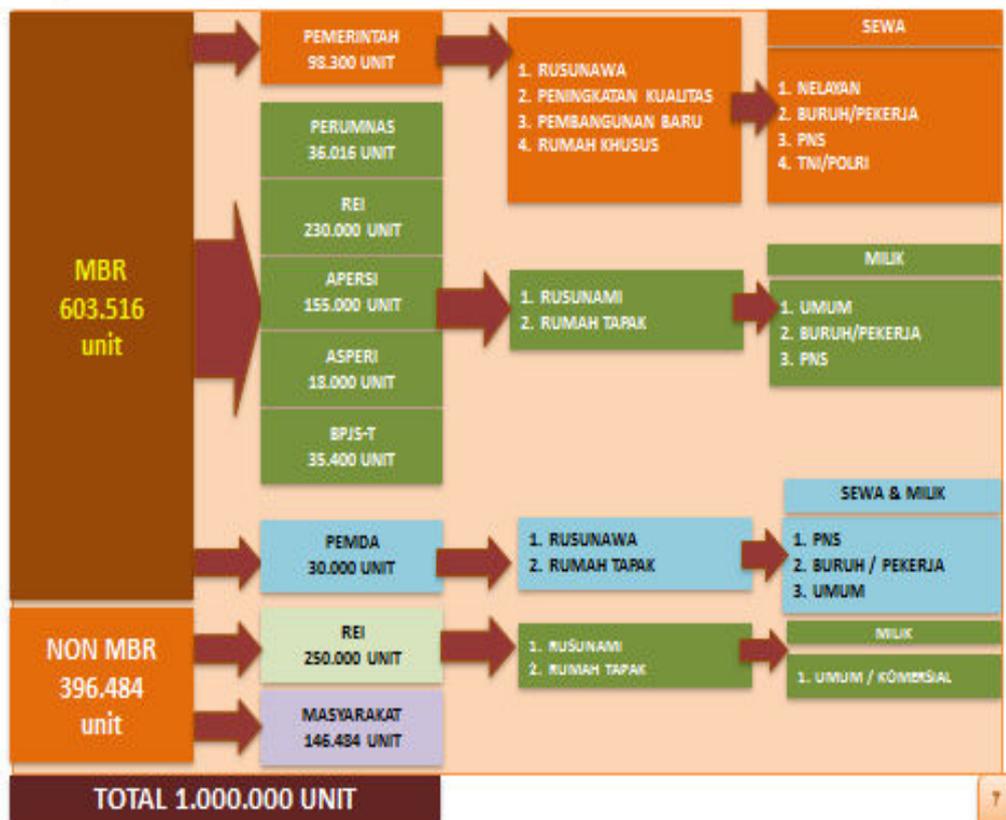
- a. Kecukupan Daya Beli MBR
- b. Tantangan Pembiayaan Perumahan Bagi MBR
- c. Harga Jual Rumah yang Trjangkau MBR

Berdasarkan hal tersebut diperlukan ketersediaan dana murah jangka panjang,hal ini dimungkinkan mengingat adanya peluang pembiayaan Perumahan bagi MBR sbb :

- a. Permintaan masih sangat besar
- b. Kebijakan dan Program Pembangunan Perusahaan
- c. Meningkatnya Partisipasi Perbankan dalam Pembiayaan Perumahan bagi MBR
- d. Perekonomian semakin kondusif

Tabel 5.3. Target Sejuta Rumah 2015

Target Sejuta Rumah Tahun 2015



Program sejuta rumah untuk rakyat ditujukan untuk menjawab keterbatasan supply dan kepemilikan rumah. Berdasarkan sensus 2010, 13,6 juta kepala keluarga menyewa dan menumpang hidup tanpa sewa, dimana kepala keluarga menumpang 7,2 juta (12%), kepala keluarga menyewa 6,4 juta (10%) dan kepala keluarga memiliki rumah 48 juta (78%)

Program 1 juta rumah ditujukan untuk menjawab kebutuhan perumahan, karena :

- Tingkat kepemilikan rumah di Indonesia (75%) di bawah benchmark China , Singapura (90%) dan India 87%
- Sebagian besar yang belum memiliki rumah di Jawa dan Sumatra
- Tantangan terbesar supply rumah adalah kelangkaan lahan, infrastruktur, perijinan, harga material, upah minimum, kapasitas pembangunan rumah dan akses terhadap rumah dan akses terhadap pembiayaan murah MBR

Untuk mengatasi hal tersebut perlu membuat agar krisis perumahan rakyat dapat diatasi. Adapun yang harus segera dilakukan untuk menghilangkan tujuh hambatan tersebut adalah:

Pertama, membuat program land bank atau bank tanah khusus untuk perumahan MBR oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah provinsi, kabupaten dan kota melalui lembaga milik pemerintah.

Kedua, mengevaluasi kembali peraturan dan perundang-undangan terkait perumahan rakyat, termasuk membuat peraturan atau perundang-undangan tentang bank tanah, tabungan perumahan rakyat, perizinan yang transparan, perbankan, dan pertanahan.

Ketiga, melakukan reformasi organisasi terkait perumahan rakyat kearah pemenuhan penyediaan perumahan untuk rakyat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu, seperti Kementerian Perumahan Rakyat, Perumnas, BUMN bidang perumahan lainnya, BUMD yang bergerak di bidang perumahan, termasuk pembentukan Badan Pelaksana Perumahan atau BPJS Perumahan.

Keempat, mensosialisasikan atau mensyaratkan kepada kepala daerah atau calon kepala daerah untuk berkomitmen mengembangkan perumahan untuk MBR sebagai salah satu urusan wajib pemerintah daerah.

Kelima, membuka, mempermudah dan menyediakan akses untuk mendapatkan perumahan bagi MBR dan masyarakat yang tidak mampu sesuai cluster atau kelompok kemampuan masyarakat termasuk meningkatkan kemampuannya/penghasilannya.d

Keenam, membuat skema pembiayaan yang tepat sasaran serta memperbesar anggaran perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat yang tidak mampu sampai mencapai 5% dari APBN/APBD serta menggabungkannya dengan dana dari tabungan perumahan rakyat.

Ketujuh, melakukan revolusi mental terhadap SDM yang menangani perumahan rakyat, baik SDM dari pemerintah, BUMN, Pengembang maupun masyarakat luas.

2.3. SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

2.3.1. Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia

Sejalan dengan berkembangnya pasar perumahan, dilakukan upaya-upaya oleh pihak terkait dalam mengatasi kendala masyarakat untuk mendapatkan hunian. Salah satu upaya tersebut adalah dalam bidang pengembangan sistem pembiayaan perumahan. Pola pembiayaan ini dikembangkan berdasarkan kebutuhan dan kemampuan masyarakat untuk dapat membiayai huniannya sesuai dengan kemampuan keuangannya. Beberapa model pembiayaan yang telah berkembang di Indonesia berdasarkan survey pembiayaan perumahan di Indonesia(Novi,Wahyudin,2008)adalah sebagai berikut:

a. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen -sederhana)

Di Indonesia, kredit properti yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah sering disebut sebagai Kredit kePemilikkkan Rumah (KPR) dan KPA (kredit kePemilikan Apartemen (sederhana) - yang relatif baru dirintis beberapa tahun terakhir. Adanya kredit ini merupakan bagian dari usaha perbankan dan juga program Pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Menengah dalam memperoleh rumah/rumah bersusun (rusun). Agar harga rumah/rusun dan suku bunga pinjaman cukup rendah, maka Pemerintah memberikan subsidi kepada masyarakat tertentu yang disalurkan melalui Bank Pemberi Pinjaman (dalam bentuk bunga yang rendah atau uang muka yang rendah), dan juga memberi sejumlah fasilitas kepada Kontraktor/Perusahaan Pengembang kawasan perumahan untuk menekan biaya perolehan tanah dan biaya pembangunannya. Tingkat suku bunga yang diterapkan pada kondisi saat ini sangat bervariasi yaitu ada yang fixed untuk waktu tertentu dan ada yang floating atau kombinasi dari

keduanya. KPR di Indonesia merupakan salah satu skema pembiayaan yang paling feasible serta applicable saat ini untuk golongan masyarakat berpenghasilan tertentu.

Namun, skema ini belum tentu feasible untuk mereka yang berpenghasilan rendah atau yang berpenghasilan tidak tetap. Hasil perhitungan/simulasi yang dilakukan pada beberapa kajian menunjukkan bahwa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah cukup sulit untuk dapat memenuhi skema KPR ini apabila subsidi bunga dicabut atau jika harga rumah tidak diturunkan. Pembiayaan secara kredit kepemilikan rumah/apartemen ini mengambil porsi 10-20% dari sistem pembiayaan perumahan di Indonesia.

b. Kredit Mikro Perumahan

Lembaga Keuangan Mikro (LKM) merupakan lembaga yang melakukan kegiatan penyediaan jasa keuangan kepada pengusaha kecil dan mikro serta masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak terlayani oleh Lembaga Keuangan Formal/Perbankan dan telah berorientasi pasar untuk tujuan bisnis. Di Indonesia Lembaga Keuangan Mikro telah ada dan tumbuh sejak 100 tahun yang lalu dan saat ini menjadi terbesar di dunia dalam jenis dan jumlahnya. Salah satu alasan utama Lembaga Keuangan Mikro dapat diterima dengan baik adalah karena kelebihanannya dalam proses yaitu, untuk mendapatkan kredit jauh lebih sederhana dan tidak berbelit-belit jika dibandingkan dengan sistem perbankan. Selain itu ditunjang pula dengan lokasi usaha yang dekat dengan “konsumen”nya yakni sektor usaha kecil, mikro dan informal. Sistem dan jasa keuangan yang ditawarkan lebih “sesuai” dengan tatanan dan karakter sosial masyarakat menjadi salah satu alasan lainnya. Dengan kondisi demikian, maka masalah jaminan dalam sistem kredit mikro dapat didefinisikan lebih “luwes” dibandingkan dengan sistem perbankan.

Faktor-faktor tersebut menjadi pertimbangan utama bagi nasabah Lembaga Keuangan Mikro. Tingkat suku bunga di lembaga ini memang relatif rendah jika dibandingkan dengan bank pada umumnya. Lembaga Keuangan Mikro sendiri, pada dasarnya terdiri dari 3 (tiga) kelompok besar, yaitu Lembaga Keuangan yang berbentuk Bank, Koperasi dan Lainnya. Lembaga keuangan mikro inilah yang sekarang telah mulai memberikan kredit mikro untuk pembangunan perumahan secara bertahap (housing micro finance). Penggunaan kredit mikro dari LKM ini umumnya untuk peningkatan kualitas hunian dengan masa pinjaman dibawah 5 tahun.

c. Pembiayaan Swadaya

Pembiayaan rumah swadaya adalah rumah yang dibangun oleh pemiliknya sendiri dan bukan oleh pengembang dengan cara pembangunan bertahap melalui swadana atau pinjaman (Bank/LKM) (Kedeputian Perumahan Swadaya, 18 Nop 2005). Pembangunan perumahan melalui pembiayaan sendiri/swadaya ini masih merupakan mayoritas di Indonesia karena mencakup hampir 80% dari program pembiayaan pembangunan perumahan di Indonesia.

Peran Pemerintah Daerah dalam Pengembangan Pembiayaan Perumahan

Pada dasarnya, penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah, merupakan kewajiban pemerintah. Namun, adanya keterbatasan dana yang dimiliki pemerintah, mengharuskan pemerintah ‘menggandeng’ pihak swasta untuk berpartisipasi aktif dalam menyediakan rumah (sederhana) layak huni, aman dan nyaman bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Akan tetapi, pihak swasta tetap perlu mencari keuntungan dalam usahanya, sehingga sekecil apapun biaya produksi dalam membangun rumah, akan dibebankan kepada konsumen (end user).

d. BPJS Ketenagakerjaan, Salah Satu Program Kepemilikan Rumah

Salah satu bentuk Sistem Jaminan Sosial Nasional (SJSN) yang ada untuk para tenaga kerja yakni BPJS Ketenagakerjaan yang dinilai memberikan manfaat yang cukup besar di masa mendatang melalui program kepemilikan rumah. Diharapkan sistem jaminan sosial yang baik dan kuat dapat menjamin kebutuhan dasar tersebut.”.

e. Piutang dalam Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan

Sekarang ini dikenal sistem pembiayaan sekunder perumahan (“*Secondary Mortgage Facility*”) yang bertujuan untuk mengatasi keterbatasan dana dalam rangka kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat, yang disalurkan melalui Bank pemberi KPR. Dengan adanya fasilitas pembiayaan ini, bank memiliki diversifikasi sumber dana, dimana dana yang digunakan untuk pemberian kredit, tidak semata – mata diperoleh melalui penghimpunan dana secara konvensional seperti tabungan, giro, atau deposito, melainkan dapat diperoleh dari perusahaan asuransi, dana pensiun ataupun investor perorangan yang tidak perlu menjadi nasabah bank tersebut.

Pengaturan mengenai sistem pembiayaan sekunder perumahan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1995 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 132/KMK.014 Tahun 1998 (“Keputusan Menteri”). Pengertian fasilitas pembiayaan sekunder perumahan menurut Keputusan Menteri adalah pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dengan jaminan berupa tagihan atas kredit pemilikan rumah dari hak tanggungan atas rumah dan tanah yang bersangkutan.

Pembiayaan dalam sistem ini melibatkan beberapa pihak yaitu penerima KPR (“Debitur”), Bank pemberi KPR (“*Mortgage Lenders*”), Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (telah dibentuk PT Sarana Multigiya Finansial yang secara khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder) dan investor.

Merujuk pada Keputusan Menteri tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan mekanisme pembiayaan sebagai berikut :

Mortgage Lenders memberikan kredit kepada Debitur dengan jaminan tanah dan bangunan Debitur yang diikat dengan hak tanggungan. Tagihan atau hutang KPR tersebut kemudian dijamin oleh *Mortgage Lenders* kepada Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (“PPSP”). Selanjutnya PPSP menjual tagihan KPR ini kepada investor dalam bentuk saham, obligasi atau surat berharga jangka pendek.

Pengalihan tagihan dari *Mortgage Lenders* kepada PPSP dapat dilakukan secara *cessie*, subrogasi atau novasi. Namun, dibanding subrogasi dan novasi, cara *cessie* lebih umum digunakan dalam pengalihan piutang karena relatif lebih aman dan efisien. Melalui *cessie*, hak tagih terhadap Debitur beralih kepada PPSP sebagai pihak ketiga, sehingga PPSP yang menerima pengalihan piutang tidak perlu mengadakan appraisal lagi terhadap Debitur yang bersangkutan, cukup mengandalkan appraisal yang digunakan kreditur sebelumnya untuk menjamin kapabilitas Debitur dalam melunasi hutangnya.

Berdasarkan Pasal 613 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang mengatur mengenai penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, maka pengalihan piutang dari *Mortgage Lenders* kepada PPSP dapat dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta dibawah tangan, namun harus diberitahukan kepada Debitur. Apabila tanpa pemberitahuan, maka pengalihan piutang dari *Mortgage Lenders* kepada PPSP, tidak dapat mengikat Debitur.

Mengingat begitu banyaknya Debitur yang harus diberitahukan atau dimintakan persetujuan tertulisnya dalam hal pengalihan hutang oleh *Mortgage Lenders*, maka untuk efisiensi dan pengamanan hukum, umumnya pada perjanjian kredit antara Debitur dengan *Mortgage Lenders* diatur bahwa Debitur menyetujui bila sewaktu – waktu bank mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga, sehingga dikemudian hari tidak diperlukan lagi pemberitahuan dari bank atau persetujuan tertulis dari Debitur. Melalui klausula ini diharapkan dapat menjadi payung hukum bagi PPSP dan daya tarik tersendiri bagi investor karena selain mekanisme pengalihan piutang itu telah didasarkan hukum, efek ini dijamin oleh jaminan berupa tanah dan bangunan yang dilekati hak tanggungan. (Lidwina, Halim, 2009)

2.3.2. Ketersediaan Sumber Daya Pembiayaan

Pada dasarnya dalam menentukan dan menilai sistem pembiayaan, terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, diantaranya yaitu ketersediaan sumber daya pembiayaan yang terkait dengan infrastruktur finansial yang mencakup :

- Sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Ketersediaan bank penyalur kredit
- Kebijakan/regulasi mengenai pembiayaan perumahan.

Ketiga hal ini mutlak harus dipertimbangkan, mengingat pelaksanaan sistem pembiayaan sangat tergantung dari ketiga hal di atas. Selain itu yang perlu diperhatikan yaitu yang berhubungan dengan aspek keterjangkauan dalam pembiayaan penyediaan perumahan yaitu:

- Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar
- Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan Variabel yang diungkapkan oleh Turner inilah yang nantinya berkaitan langsung dengan sistem pembiayaan perumahan yang diterapkan.

Sistem pembiayaan yang dinilai efektif digunakan yaitu sumber pembiayaan jangka panjang, yang memerlukan seperangkat aturan atau mekanisme untuk menentukan bagaimana jika keadaan peminjam dan pemberi pinjaman berubah selama kontrak. Hal ini dinilai lebih aman untuk masa mendatang karena jika pinjaman tidak terbayar, rumah dapat dituntut kembali, sehingga kehilangan yang ditanggung relatif kecil. Yang kedua yaitu mengenai pengembalian yang nyata pada sektor perumahan.

2.3.3. Mekanisme Pembiayaan Perumahan

Terdapat perbedaan sistem pembiayaan antara negara berkembang dengan negara maju. Pada negara maju, sistem pembiayaan perumahan terkait dengan pasar modal. Sedangkan pada negara berkembang, seperti Indonesia sistem pembiayaan perumahan belum sepenuhnya terkait dengan pasar modal dan dihadapkan pada keterbatasan instrumen finansial. Pemerintah juga memiliki peranan dalam kelembagaan finansial. Untuk membantu sistem pembiayaan perumahan, diperlukan strategi untuk menjaga keberlanjutan sistem pembiayaan perumahan. Peluang strategis untuk meningkatkan sistem pembiayaan perumahan salah satunya yaitu dengan memanfaatkan dana pensiun sebagai sumber pembiayaan perumahan jangka panjang. Pemanfaatan dana pensiun akan memacu tumbuhnya investasi jangka panjang yang dapat mengurangi resiko dalam sistem pembiayaan perumahan.

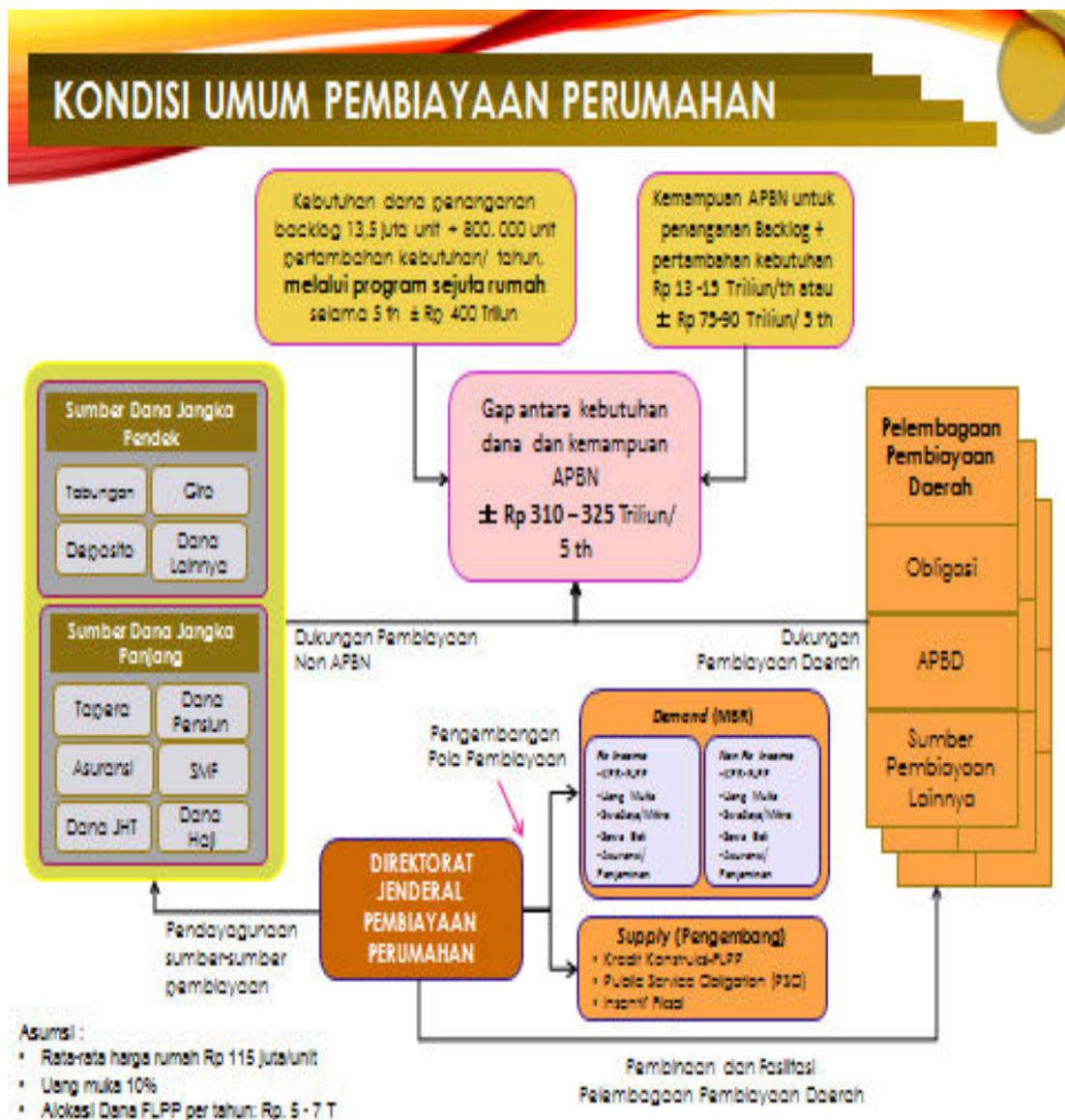
Pada sistem pembiayaan perumahan tersebut, telah dilibatkan SMF sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang. Sistem pembiayaan perumahan ini juga telah terintegrasi dengan pasar modal. Sistem pembiayaan ini akan meningkatkan sekuritas kredit perumahan karena pasar perumahan utama dana dasarnya berasal dari :

- Departemen Keuangan
- BI Institusi pembiayaan dunia (bank dunia) SMF Pasar modal
- Investor individu
- Investor lain Investasi
- Dana pensiun
- Asuransi Dana perumahan sosial Pasar primer
- Deposito bank
- Perusahaan keuangan Masyarakat berpenghasilan rendah

Sedangkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat bantuan dalam pengadaan perumahan berupa subsidi yang terpisah dari pasar perumahan utama. Hal ini berbeda dengan kenyataan sistem pembiayaan di Indonesia. Lembaga SMF sebagai lembaga yang mendukung sistem pembiayaan jangka panjang belum optimal,

sehingga dalam pelaksanaannya masih sering terjadi kesenjangan antara sumber dana yang kebanyakan berupa dana jangka pendek dengan penyaluran KPR yang berupa kredit jangka panjang.

Gambar 2.2. Kondisi Umum Pembiayaan Perumahan

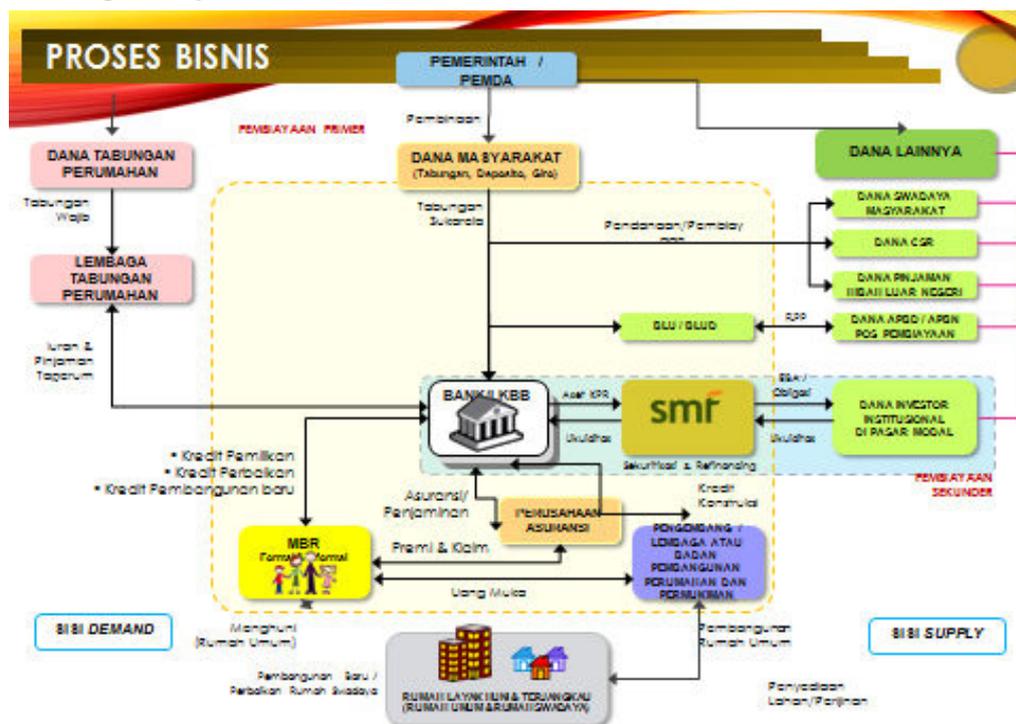


PROGRAM SEJUTA RUMAH

Kebutuhan Dana	Potensi Pembiayaan Program Sejuta Rumah			
Uang Muka	NO	LEMBAGA/INSTANSI	POTENSI PEMBIAYAAN	PERUNTUKAN
Paling Banyak Rp 1,85 T	1	BPJS KETENAGAKERJAAN	Rp. 48,5 T	Anggota BPJS Ketenagakerjaan
Dana Penyertaan Bank	2	BAPERTARUM-PNS	Rp. 3,1 T	PNS
	3	PT. TASPEN	Rp. 2,0 T	PNS
Paling Banyak Rp 6,2 T	4	PERUM PERUMNAS	Rp. 1,0 T	Umum
FLPP	5	FLPP	Rp. 5,1 T ²⁾	Umum
	6	APBN KEMEN PUPR	Rp. 8,1 T	Umum
Paling Banyak Rp 56 T	GRAND TOTAL		Rp. 67,8 T	

Catatan:

- o Kementerian PUPR telah mengajukan tambahan dana FLPP untuk tahun 2015 sebesar 5 T ke Kementerian Keuangan melalui surat No.KU.01.05-Min/08 Tanggal 07 Januari 2015 namun tidak terkomodir dalam APBN-P 2015;
- o Potensi pembiayaan lainnya adalah pinjaman langsung sebesar US.\$ 1,5 Milyar dari World Bank, IFC dan ADB ke Bank BTN. Untuk itu diperlukan negosiasi antara Bank BTN dengan World Bank, IFC dan ADB serta pemberian penjaminan dari Pemerintah RI;
- o Ketersediaan dana uang muka TA 2015 sebesar Rp. 220 Milyar ;
- o Kebutuhan pembiayaan tersebut telah memperhitungkan penurunan suku bunga KPR FLPP dari 7,25% menjadi 5%, dan penurunan uang muka menjadi 1%.



2.3.3. Strategi Pembiayaan Perumahan

Solusi yang ideal untuk menunjang percepatan pembangunan perumahan rakyat yang berkelanjutan antara lain dengan mengoptimalkan peranan dari beberapa pihak yaitu Pemerintah, baik Pusat maupun Daerah (selaku regulator), Pengembang (setaku pelaksana pembangunan perumahan) dan Institusi terkait, seperti Lembaga keuangan khususnya perbankan dalam mendukung aspek pembiayaannya dan institusi lainnya sebagai pendukung pembangunan perumahan.

Daerah perkotaan di Indonesia yang laju urbanisasinya mencapai 4,4 % pertahun membuat kebutuhan perumahan di perkotaan meningkat pesat sedangkan ketersediaan lahan menjadi semakin langka dan mahal, sehingga pemerintah kota dituntut untuk dapat memanfaatkan lahan secara efisien dengan meningkatkan intensitas penggunaannya.

Ketersediaan fasilitas KPR sangatlah diperlukan, hal ini mengingat bahwa kemampuan ekonomi masyarakat untuk membeli/memiliki rumah termasuk rumah susun secara kontan "cash" masih rendah. KPR adalah jenis kredit yang sifatnya jangka panjang, untuk itu bank pemberi KPR harus mempunyai dana yang sifatnya jangka panjang dan Stabil. Kondisi ini merupakan permasalahan tersendiri bagi bank pemberi KPR yang secara teknis perbankan disebut maturity mismatch dan harus dicarikan solusinya, karena di pasar belum tersedia dana yang sama panjang jangka waktunya dengan jangka waktu KPR yang diberikan.

Gambar 2.3.

Strategi Pembiayaan Perumahan

2.4. SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan kebijakan sebagai pengganti subsidi bunga cicilan perumahan yang selama ini kita kenal. Kebijakan ini antara lain bertujuan agar terus tersedianya dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat.

Gambar 2.2.. Dasar Kebijakan KPR FLPP



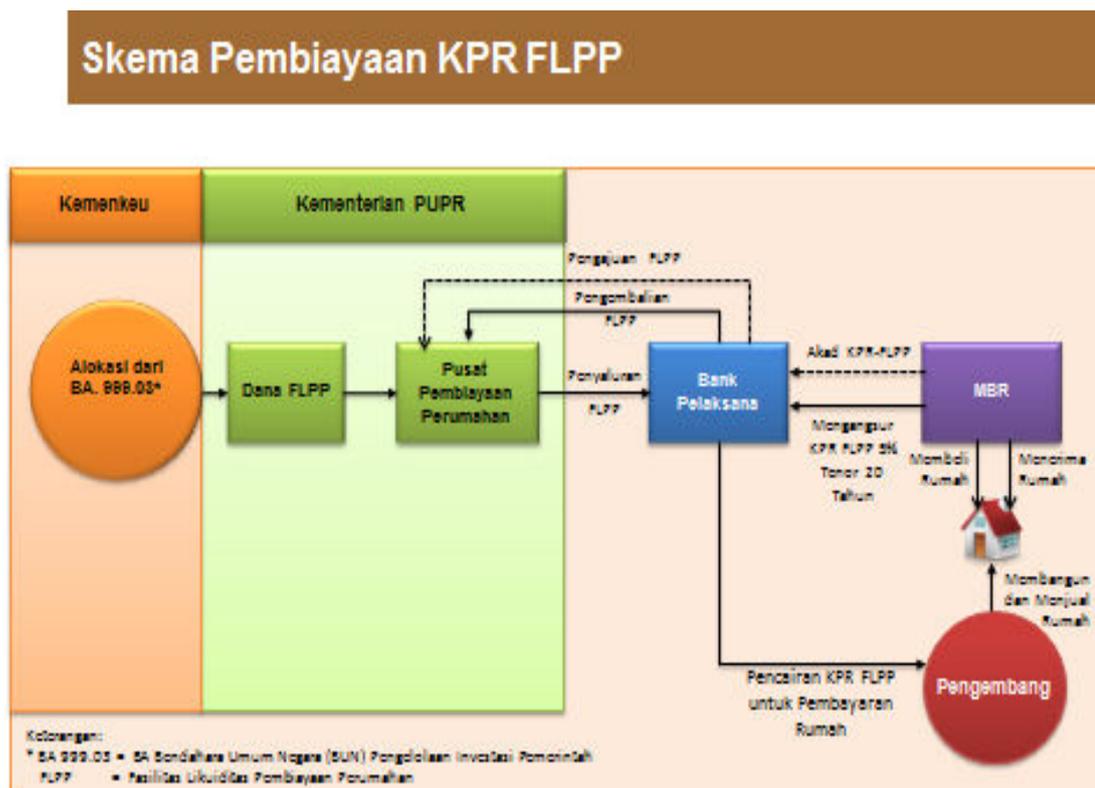
Secara kuantitatif FLPP akan memfasilitasi penerbitan 24.000 unit KPR sejahtera tapak (RSH) dan 1500 unit KPR sejahtera susun. Selain itu menurut beberapa informasi, dilaksanakannya FLPP ini akan dapat menyediakan sumber dana perumahan yang murah dan jangka panjang (suku bunga single digit) bagi masyarakat. Berkaitan dengan uang muka maka FLPP akan mematok minimal 10 % dari total harga rumah sejahtera tapak senilai 50 juta

dan 144 juta untuk Rusunami. Dengan demikian FLPP ini bertujuan untuk meningkatkan daya beli yang pada akhirnya akan membantu masyarakat berpendapatan rendah dan menengah untuk mendapatkan rumah murah.

Dana ini dikelola Pusat Pembiayaan Perumahan dengan menggunakan metode blended financing dimana dana dari APBN dicampur dengan sumber dana perbankan dan sumber lain. Hasil pencampuran dana ini akhirnya menghasilkan dan dengan bunga rendah.

Dibanding pola subsidi lama FLPP memiliki beberapa kelebihan. Selain akan tersedia dana murah jangka panjang uang pemerintah juga tidak hilang karena dana APBN yang dikeluarkan tetap dikembalikan melalui cicilan yang dilakukan masyarakat. Adanya dana FLPP ini maka masyarakat yang membeli RSH akan mencicil dengan bunga rendah, berkisar 8-9 persen saja. Bunga cicilan rendah ini akan berlaku tetap hingga pembeli rumah melunasinya. keterjangkauan angsuran KPR bersubsidi diberikan secara terbatas selama masa subsidi yaitu 4 tahun hingga 10 tahun, optimalisasi pemanfaatan dana APBN sejalan dengan keuangan negara. Alasan lain yakni memerangi suku bunga tinggi melalui penyediaan dana murah jangka panjang sampai dengan melembaganya Tabungan Perumahan Nasional (TPN) serta daya tarik bagi sumber daya lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan.

Gambar 2.5. Skema Pembiayaan KPR FLPP



Dalam melakukan kebijakan ini kementerian telah bekerjasama dengan beberapa bank swasta nasional serta Asosiasi Bank Pembangunan Daerah serta beberapa Bank Pembangunan Daerah (BPD) untuk melaksanakan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Kementerian PUPER juga telah menandatangani perjanjian kerjasama operasional (PKO) dalam rangka pengadaan perumahan dengan kredit

kepemilikan rumah (KPR) melalui FLPP pada 4 bank nasional yakni Bank Tabungan Negara (BTN), BTN Syariah, Bank Bukopin dan Bank Negara Indonesia (BNI). Pembiayaan rumah bersubsidi dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) diperkirakan tidak akan bisa berjalan optimal pada tahun ini, akibat minimnya daya dukung APBN. Pembiayaan rumah bersubsidi dengan skema FLPP akan sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk bisa memiliki rumah, karena skema tersebut akan mampu menurunkan suku bunga perbankan sampai pada kisaran 8,15%-9,95% dengan tenor kredit selama 15 tahun. Namun, posisi kas BLU-PPP sampai saat ini hanya terisi Rp2,1 triliun yang berasal dari pos FLPP pada tahun lalu sebesar Rp2,6 triliun, di mana Rp500 miliar dari jumlah itu sudah diserap perbankan.

Permasalahan belum optimalnya system pembiayaan perumahan nasional yang ada di Indonesia pada saat ini tergolong sebagai sistem pembiayaan perumahan yang belum lengkap dan belum terintegrasi, karena masih belum dijumpai keberadaan komponen-komponen tertentu, khususnya lembaga keuangan perumahan khusus untuk segmen menengah ke bawah dan lembaga sekunder perumahan yang diperlukan untuk membentuk mata rantai tersebut. Oleh karena itu integrasi yang memungkinkan sinergi pembiayaan perumahan antara swasta dan pemerintah belum terjadi. Hal ini menyebabkan pembangunan perumahan mempunyai kapasitas yang terbatas, cenderung informal dengan konsekuensi lingkungan perumahan yang cenderung sub-standart, dan kurang dapat menjangkau golongan pendapatan menengah ke bawah. Ditambah dengan tidak stabilnya kelembagaan pemerintah untuk sektor perumahan dalam pergantian kabinet, memperkuat kelemahan sistem pembiayaan perumahan nasional.

KPR Sejahtera FLPP adalah kredit kepemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian PUPERA dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun.

Keunggulan

- Suku bunga 7,25 % fixed sepanjang jangka waktu kredit
- Proses cepat dan mudah
- Uang muka dan biaya proses sangat ringan
- Cicilan sangat ringan
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 15 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia

Tabel 2.1.. Persyaratan FLPP 2015

Uraian	Permen PUPR No. 20 Tahun 2015
--------	-------------------------------

Kelompok Sasaran	<ul style="list-style-type: none"> • MBR dengan penghasilan maksimal 4 juta rupiah per bulan untuk rumah tapak dan Rp. 7 juta rupiah per bulan untuk rumah susun; • Tidak memiliki rumah; • Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah; • Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan.
Suku Bunga	Maksimum 5% per tahun tetap sepanjang masa pinjaman (max 20 Th)
Harga Jual Maksimum Rumah Tapak	<ul style="list-style-type: none"> • Antara Rp 110,5 juta (di Jawa dan Sumatera) – Rp 174 juta (Papua dan Papua Barat); • Harga jual sesuai PMK 113/PMK.03/2014; • Harga jual bebas PPN 10% diatur tersendiri melalui PMK 113/PMK.03/2014.
Harga Jual Maksimum Rumah Susun	<ul style="list-style-type: none"> • Antara Rp 248 juta atau Rp 6,9 juta/m² (Sulawesi Tengah) – Rp 565,2 juta atau Rp. 15,7 juta/m² (Papua); • Harga jual tersebut belum bebas PPN 10%; • Harga jual bebas PPN 10% masih menggunakan PP No. 31 Tahun 2007 sebesar Rp. 144 juta.
Ketentuan Lain	<ul style="list-style-type: none"> • Memanfaatkan untuk tempat tinggal atau hunian • Tidak disewakan atau dialihkan kepemilikannya selama 5 tahun (rumah tapak) dan 20 tahun (rumah susun)

Tabel 2.2.Realiasasi FLPP

Realisasi FLPP Per Pekerjaan Tahun 2010 - 2014 (unit)

Status : 30 Desember 2014

Pekerjaan	2010	2011	2012	2013	2014	Total	%	Target 2015
	Unit	Unit	Unit	Unit	Unit	Unit		
PNS	875	12,063	9,801	12,725	8,967	44,431	12.3%	29,000
TNI/POLRI	579	5,024	3,486	4,255	2,186	15,530	4.3%	10,136
Swasta	6,074	86,479	45,082	75,257	57,058	269,950	74.8%	176,198
Wiraswasta	430	6,027	4,969	8,190	6,445	26,061	7.2%	17,010
Lainnya			1,447	2,287	1,407	5,141	1.4%	3,356
Jumlah	7,958	109,593	64,785	102,714	76,063	361,113		235,700

Realisasi FLPP Per Pekerjaan Tahun 2010 - 2014 (Rp)

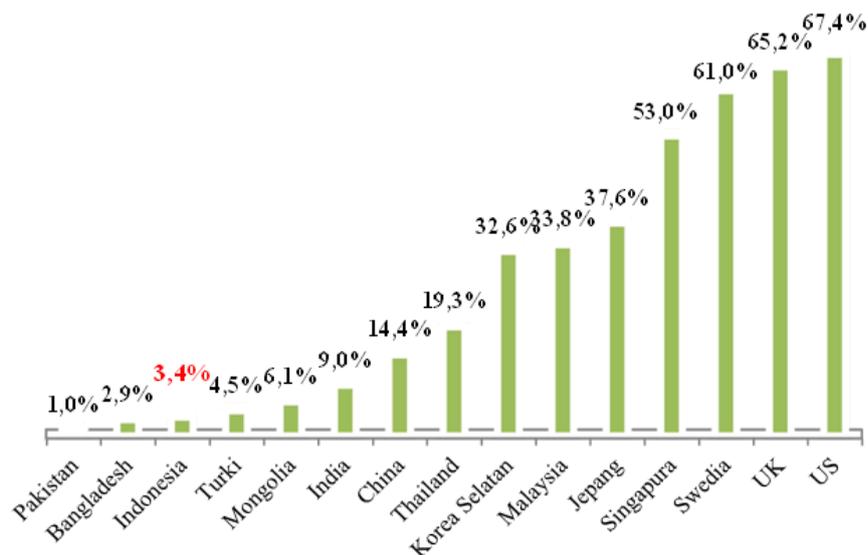
Status : 30 Desember 2014

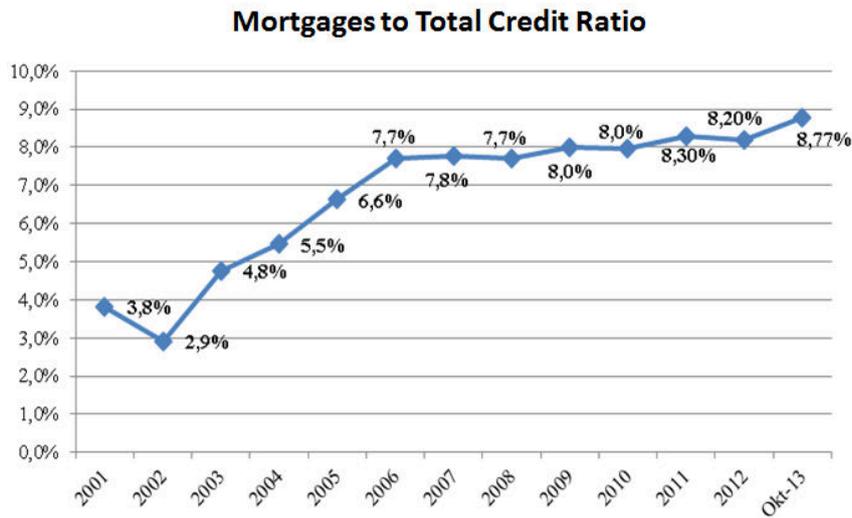
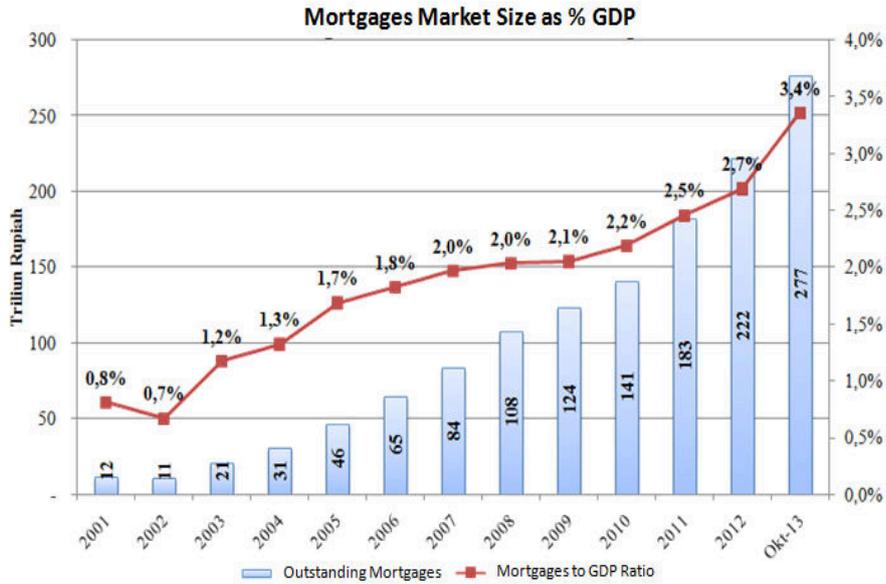
Pekerjaan	2010	2011	2012	2013	2014	Total	%
	FLPP (Rp)	FLPP (Rp)	FLPP (Rp)	FLPP (Rp)	FLPP (Rp)	FLPP (Rp)	
PNS	27,270,331,510	406,860,816,288	382,130,669,142	649,745,646,420	533,864,276,900	1,999,871,740,260	12.1%
TNI/POLRI	17,539,470,703	162,791,365,686	131,327,853,525	219,738,015,460	132,867,046,650	664,263,752,024	4.0%
Swasta	184,811,336,432	2,921,344,273,565	1,832,811,450,009	3,962,883,884,660	3,523,887,346,954	12,425,738,291,621	75.1%
Wiraswasta	13,006,077,570	197,306,414,841	191,217,116,259	423,953,362,900	383,371,981,300	1,208,854,952,870	7.3%
Lainnya			49,769,449,792	106,840,359,710	82,147,658,020	238,757,467,522	1.4%
Jumlah	242,627,216,215	3,688,302,870,380	2,587,256,538,728	5,363,161,269,150	4,656,138,309,824	16,537,486,204,297	

2.5. POTENSI DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pasar KPR Di Indonesia

Mortgages to PDB Ratios in Some Selected Countries





- Indonesia's mortgage market size as % GDP is considered low compared to its neighboring countries
- The size is kept increasing over the years reflecting Indonesia's GDP increases
- The same trend of increased in mortgage is also founded with respect to the total credit issued in the country

Tabel 2.2.SUMBER PEMBIAYAAN PERUMAHAN

PERIODE		JENIS KPR BERSUBSIDI	SUMBER PEMBIAYAAN						
PELITA	TAHUN		PMP	BANK DUNIA	KLBI	RDI	BANK PELAKSANA	APBN	SMF
II/III	1976-86	Perumnas & Non	√		√		√		
III/IV/V	1986-91	Perumnas & Non Perumnas	√	√	√		√		
V/VI	1991-99	RS/RSS			√		√		
TA 1999/2000	1999-2000	RS/RSS			√	√	√		
TA 2000	2000	RS/RSS				√	√		
TA 2001	2001	RS/RSS					√	√	
TA 2002	2002	RS/RSS					√	√	
TA 2003	2003	RSH/RUSUN					√	√	√
TA 2010	2010	RSH/RUSUN					√	√	√

Berdasarkan perhitungan atas potensi dan simulasi risk dan return dari berbagai lembaga, maka dapat dinyatakan bahwa potensi penyisihan dana perumahan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.3.. POTENSI PENYISIHAN DANA PERUMAHAN

LEMBAGA*)	PENYISIHAN DANA PERUMAHAN (DALAM JUTAAN RUPIAH)
BPJS	18.696.326
TASPEN	12.428.842
BAPERTARUM	1.176.446
DANA PENSIUN	15.837.000
DANA ASURANSI	49.703.900
Total	97.842.514

*) 10% Potensi dana jangka panjang dari Dana Haji diperkirakan 7 T dan dana ASABRI 0.9 T namun berdasarkan peraturan dana ini tidak dapat disisihkan untuk dana perumahan

Potensi dana yang dapat dihimpun adalah sekitar Rp 97.842.514T, dimana Dana dari industri Asuransi mempunyai potensi terbesar sebesar 50.51 %, BPJS 18.55 %, Taspen 12,37% , Dana Pensiun 15,46 %, dan Bapertarum 3.11% . Potensi dana yang besar ini dapat ditarik dan dipergunakan sepenuhnya bagi pemenuhan kebutuhan pembiayaan perumahan bagi MBR

Berdasarkan pendekatan masalah tersebut maka dapat menjadi dasar dalam mengidentifikasi, mengelompokan, dan mengolah data dan informasi yang mendukung penyusunan rumusan kebijakan dan implementasi terkait pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional.



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

III. METODOLOGI

3.1. METODE PENDEKATAN

Pendekatan pelaksanaan kegiatan jangka panjang dalam upaya mencapai kesempurnaan hasil kajian yang berhasil guna dan berdaya guna sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dan acuan bagi Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, maka di dalam pelaksanaannya dilakukan beberapa pendekatan sebagai berikut:

- 1) Pendekatan institusional yang dilakukan untuk memperoleh data-data dan informasi sekunder yang dilanjutkan dengan koordinasi dan konsultasi serta pembahasan Teknis Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan
- 2) Pendekatan kepustakaan yang dilakukan melalui kajian literatur (*desk study*) yang memuat ketentuan baik yang bersifat peraturan dan perundang-undangan, kebijaksanaan, hasil studi penelitian, dan pemikiran/konsep lain yang terkait.

3.2. METODOLOGI KAJIAN

3.2.1. METODE PELAKSANAAN

Metode yang dipergunakan dalam studi ini adalah Metode Deskriptif Komparatif dan Verifikatif. Teknik studi menggunakan 3 pendekatan, yaitu :

- 1) **Studi pustaka (Desk Study)**



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Desk study dilakukan dengan studi literatur untuk menghimpun seluruh data sekunder yang dibutuhkan sebagai data dan informasi dasar yang komprehensif untuk menyusun rencana strategis yang dapat diandalkan

2) **Meta Analysis**

Trend terkini dari penelitian sintesis adalah melakukan analisis terhadap sebuah analisis yang telah ada sebelumnya, yaitu penelitian-penelitian terdahulu. Metode ini disebut meta analysis

Meta-analysis lebih tidak bersifat subjektif dibandingkan dengan metode tinjauan lain. *Meta analysis* tidak fokus pada kesimpulan yang didapat pada berbagai studi, melainkan fokus pada data, seperti melakukan operasi pada variabel- variabel, besarnya ukuran efek, dan ukuran sampel. Untuk mensintesis literatur riset, *meta-analysis* statistikal menggunakan hasil akhir dari studi-studi yang serupa seperti ukuran efek, atau besarnya efek. Fokus pada ukuran efek dari penemuan empiris ini merupakan keunggulan *meta-analysis* dibandingkan dengan metode tinjauan literatur lain.

Meta-analysis memungkinkan adanya pengkombinasian hasil-hasil yang beragam dan memperhatikan ukuran sampel relatif dan ukuran efek. Hasil dari tinjauan ini akurat mengingat jangkauan analisis ini yang sangat luas dan analisis yang terpusat. *Meta-analysis* juga menyediakan jawaban terhadap masalah yang diperdebatkan karena adanya konflik dalam penemuan-penemuan beragam studi serupa.

Beberapa pengertian Meta Analysis yang dikemukakan oleh ahli:

Meta analisis merupakan analisis kuantitatif dan menggunakan sejumlah data yang cukup banyak serta menerapkan metode statistik dengan mempraktekkannya dalam mengorganisasikan sejumlah informasi yang berasal dari sampel besar yang fungsinya untuk melengkapi maksud-maksud lainnya (Glass, 1981). Dengan kata lain, meta analisis adalah suatu bentuk penelitian kuantitatif yang menggunakan angka-angka dan metode statistik dari beberapa hasil penelitian untuk mengorganisasikan dan menggali informasi sebanyak mungkin dari data yang diperoleh, sehingga mendekati kekomprehensifan dengan maksud-maksudlainnya. Salah satu syarat yang diperlukan



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

dalam melakukan meta analisis adalah pengkajian terhadap hasil-hasil penelitian yang sejenis.

Meta analisis adalah suatu analisis integratif sekunder dengan menerapkan prosedur statistik terhadap hasil-hasil pengujian hipotesis penelitian. Menurut Glass (1981), analisis sekunder itu merupakan analisis ulang (reanalysis) terhadap data untuk tujuan menjawab pertanyaan penelitian dengan teknik-teknik statistik yang lebih baik atau menjawab pertanyaan-pertanyaan baru dengan data lama yang dimiliki. Analisis sekunder merupakan suatu ciri-ciri penting terhadap riset dan kegiatan evaluasi. Soekamto (1988) mengatakan bahwa sifat meta analisis antara lain kuantitatif, dan memakai analisis statistik untuk memperoleh seri informasi yang berasal dari sejumlah data dari penelitian-penelitian sebelumnya. Menurut Borg (1983) bahwa, meta analisis merupakan teknik pengembangan paling baru untuk menolong peneliti menemukan kekonsistenan atau ketidakkonsistenan dalam pengkajian hasil silang dari hasil penelitian.

Meta-analisis merupakan studi dengan cara menganalisis data yang berasal dari studi primer. Hasil analisis studi primer dipakai sebagai dasar untuk menerima atau mendukung hipotesis, menolak/menggugurkan hipotesis yang diajukan oleh beberapa peneliti (Sugiyanto, 2004). Lebih lanjut dikatakan oleh Sutjipto (1995) bahwa meta-analisis adalah salah satu upaya untuk merangkum berbagai hasil penelitian secara kuantitatif. Dengan kata lain, meta-analisis sebagai suatu teknik ditujukan untuk menganalisis kembali hasil-hasil penelitian yang diolah secara statistik berdasarkan pengumpulan data primer. Hal ini dilakukan untuk mengkaji kejegan atau ketidakjegan hasil penelitian yang disebabkan semakin banyaknya replikasi atau verifikasi penelitian, yang sering kali justru memperbesar terjadinya variasi hasil penelitian.

Dalam meta analisis semua kajian dengan bukti yang tersedia dihubungkan dengan pertanyaan penyelidikan yang dilibatkan, tanpa memperhatikan kualitas (ini merupakan salah satu kelemahan meta analisis). Glass mempertimbangkan pendekatan tersebut dengan menjelaskan bahwa secara metodologi, kajian tersebut seringkali melaporkan hasil-hasil yang sama untuk menemukannya di dalam kajian-kajian yang lebih tegas,



dengan mengkombinasikan seluruh hasil kajian, yakni hasil yang dapat diterima dan yang lebih dapat dipercaya.

Kelebihan meta analysis

- 1) Lebih sedikit subjektivitas dan judgement
- 2) Karena merupakan pendekatan kuantitatif, maka banyak mengambil sampel, sehingga hasil bisa lebih representatif. Hasil akhirnya dinamakan “effect size”.
- 3) Meta-analysis memungkinkan mengkombinasikan berbagai macam hasil penelitian yang telah ada sebelumnya.
- 4) Metode ini fokus pada pengakumulasian impact dari hasil-hasil yang tidak signifikan sehingga bisa menghasilkan suatu hasil yang signifikan.
- 5) Metode ini juga dapat menjawab pertanyaan seputar kesenjangan hasil yang terjadi dari studi yang bermacam-macam.
- 6) Pada penelitian bidang bisnis, Meta-analysis membuat organizational behaviour yang baik.

Kekurangan meta analysis

- 1) Karena banyaknya sampel yang diambil, maka kemungkinan akan terjadi/memiliki sampel –sampel yang bias serta data-data yang tidak perlu (sampah).
- 2) Meta-analysis seringkali membuat hasil yang dipublikasikan hanya yang signifikan saja, sedangkan yang tidak signifikan tidak dipublikasikan.
- 3) Metode bersifat meng-aggregat-kan serta merata-ratakan sesuatu. Jadi sesuatu yang berbeda bisa jadi dipandang sama oleh metode ini.
- 4) Metode ini tidak cocok diterapkan bila sampel datanya kecil.
- 5) Bisa saja terjadi metodological error.

Penelitian meta analisis ini merupakan penelitian yang menggunakan data sekunder berupa data-data dari hasil penelitian sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini dapat disebut sebagai penelitian yang bersifat ex post facto yang berbentuk survey dan analisis kepustakaan terhadap penelitian-penelitian yang telah dilakukan.



3) Analisis SWOT

Dalam metodologi penelitian ini akan digambarkan mengenai prosedur penelitian dan pengkajian yang akan dilaksanakan untuk memperoleh hasil penelitian dan pengkajian sesuai dengan yang diinginkan, yaitu ;Pekerjaan lapangan (Field Work), Pengolahan, Analisa dan Interpretasi. yang terdiri dari : Perencanaan penelitian (Research Design), Metode pengumpulan data termasuk didalamnya metode sampling, pelaksanaan

Setelah dilakukan tabulasi dan coding terhadap data yang terkumpul kemudian dilakukan analisis dan interpretasi data. Berkaitan dengan kajian ini, antara lain akan digunakan alat analisis deskriptif seperti prosentasi, dan analisis SWOT.

Analisis SWOT yaitu analisis antarkomponen dengan memanfaatkan deskripsi SWOT setiap komponen untuk merumuskan strategi pemecahan masalah, serta pengembangan dan atau perbaikan mutu sistem informasi kesehatan secara berkelanjutan.(Simkes,2014)

SWOT merupakan akronim dari *Strength* (kekuatan/kondisi positif), *Weakness* (kelemahan internal sistem), *Opportunity* (kesempatan/ peluang sistem), dan *Threats* (ancaman/ rintangan/ tantangan dari lingkungan eksternal sistem).

Kekuatan yang dimaksud adalah kompetensi khusus yang terdapat dalam sistem, sehingga sistem tersebut memiliki keunggulan kompetitif di pasaran. Kekuatan dapat berupa: sumber daya, keterampilan, produk, jasa andalan, dan sebagainya yang membuatnya lebih kuat dari pesaing dalam memuaskan kebutuhan dan keinginan pelanggan dan masyarakat di dalam atau di luar sistem.

Kelemahan adalah keterbatasan atau kekurangan dalam hal sumber daya, keterampilan dan kemampuan yang menjadi penghalang serius bagi penampilan kerja sistem informasi kesehatan. Adapun peluang adalah berbagai situasi lingkungan yang menguntungkan bagi sistem tersebut, sedangkan ancaman/tantangan merupakan kebalikan dari peluang. Tantangan yang mungkin muncul sehubungan dengan pengembangan sistem informasi kesehatan pada dasarnya berasal dari dua perubahan besar yaitu tantangan dari otonomi daerah dan tantangan dari globalisasi. Dengan



demikian ancaman/tantangan adalah faktor-faktor lingkungan yang tidak menguntungkan sistem.

Analisis SWOT dapat merupakan dalam melakukan analisis strategis. Kemampuan analisis SWOT tersebut terletak pada kemampuan untuk memaksimalkan peranan faktor kekuatan dan memanfaatkan peluang serta berperan untuk meminimalisasi kelemahan sistem dan menekan dampak ancaman yang timbul dan harus dihadapi. Analisis SWOT dapat diterapkan dalam tiga bentuk untuk membuat keputusan strategis, yaitu:

1. Analisis SWOT memungkinkan penggunaan kerangka berfikir yang logis dan holistik yang menyangkut situasi dimana organisasi berada, identifikasi dan analisis berbagi alternatif yang layak untuk dipertimbangkan dan menentukan pilihan alternatif yang diperkirakan paling ampuh.
2. Perbandingan secara sistematis antara peluang dan ancaman eksternal di satu pihak, serta kekuatan dan kelemahan internal di pihak lain.
3. Analisis SWOT tidak hanya terletak pada penempatan organisasi pada kuadran tertentu akan tetapi memungkinkan para penentu strategi organisasi untuk melihat posisi organisasi yang sedang dianalisis tersebut secara menyeluruh dari aspek produk/ jasa/ informasi yang dihasilkan dan pasar yang dilayani.

Dalam melakukan analisis situasi menggunakan analisis SWOT, maka langkah-langkahnya adalah:

1. Langkah 1: Identifikasi kelemahan dan ancaman yang paling mendesak untuk diatasi secara umum pada semua komponen.
2. Langkah 2: Identifikasi kekuatan dan peluang yang diperkirakan cocok untuk mengatasi kelemahan dan ancaman yang telah diidentifikasi lebih dahulu pada Langkah 1.
3. Langkah 3: Masukkan butir-butir hasil identifikasi (Langkah 1 dan Langkah 2) ke dalam Pola Analisis SWOT seperti berikut.



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

DESKRIPSI KKPA [SWOT]

KEKUATAN (S)	KELEMAHAN (W)
PELUANG (O)	ANCAMAN (T)

Gambar 3.1. Pola Deskripsi dalam Analisis SWOT

Pada waktu mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman, **kekuatan dan kelemahan** merupakan **faktor internal** yang perlu diidentifikasi di dalam sistem, sedangkan **peluang dan ancaman** merupakan **faktor eksternal** yang harus diidentifikasi dalam lingkungan eksternal sistem. Lingkungan eksternal dapat berupa: pemerintah, masyarakat luas, *stakeholder* internal dan eksternal, dan pesaing. Langkah ini dapat dilakukan secara keseluruhan, atau jika terlalu banyak, dapat dipilah menjadi analisis SWOT untuk komponen masukan, proses, dan keluaran.

Masukan dapat berupa sumber daya manusia, pembiayaan, sarana-prasarana, metode, hardware dan software pendukung, market dan manajemen waktu (7M=*man, money, material, methode, machine, market* dan *minute*).

Proses berupa pengelolaan sistem (data) hingga menjadi informasi yang dibutuhkan stakeholder

Keluaran berupa jenis informasi yang dihasilkan, termasuk model dan media informasi, publikasi, dan pengguna informasi.



4. Langkah 4: Rumuskan strategi atau strategi-strategi yang direkomendasikan untuk menangani kelemahan dan ancaman, termasuk pemecahan masalah, perbaikan, dan pengembangan program secara berkelanjutan. Analisis untuk pengembangan strategi pemecahan masalah dan perbaikan/pengembangan program itu digambarkan pada Gambar 4.2.

Internal	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
Eksternal	Kekuatan/Peluang Memilih keuntungan	Kelemahan/Peluang Memanfaatkan peluang
Peluang (O)	Strategi Pemecahan Masalah, Perbaikan & Pengembangan	
Ancaman (T)		
	Mengerahkan kekuatan Kekuatan/Ancaman	Mengendalikan ancaman Kelemahan/Ancaman

Gambar 3.2. Analisis SWOT untuk Pengembangan Strategi

5. Langkah 5: Tentukan prioritas penanganan kelemahan dan ancaman itu, dan susunlah suatu rencana tindakan untuk melaksanakan program penanganan.

Hasil analisis SWOT dimanfaatkan untuk menyusun strategi pemecahan masalah, serta pengembangan dan atau perbaikan mutu sistem secara berkelanjutan. Jika kekuatan lebih besar dari kelemahan, dan peluang lebih baik dari ancaman, maka strategi pengembangan sebaiknya diarahkan kepada perluasan/pengembangan sistem, sedangkan jika kekuatan lebih kecil dari kelemahan, dan peluang lebih kecil dari ancaman, maka sebaiknya strategi pengembangan lebih ditekankan kepada upaya konsolidasi ke dalam, melakukan penataan sistem dan organisasi secara internal dengan memanfaatkan



kekuatan dan peluang yang ada, dan mereduksi kelemahan di dalam dan ancaman dari luar. Analisis itu dapat digambarkan sebagai berikut.



ANALISIS KKPA [SWOT]

Faktor Internal / Faktor Eksternal	Kekuatan [S]	Kelemahan [W]
Peluang [O]	Strategi SO ----- Gunakan "S" untuk memanfaatkan "O" Perluasan	Strategi WO ----- Menghilangkan "W" dan memanfaatkan "O"
Ancaman [T]	Konsolidasi Strategi ST ----- Gunakan "S" untuk Menghindarkan "T"	Strategi WT ----- Minimalkan "W" untuk Menghindarkan "T"

Gambar 3.3. Analisis SWOT dan Prioritas Strategi Pengembangan

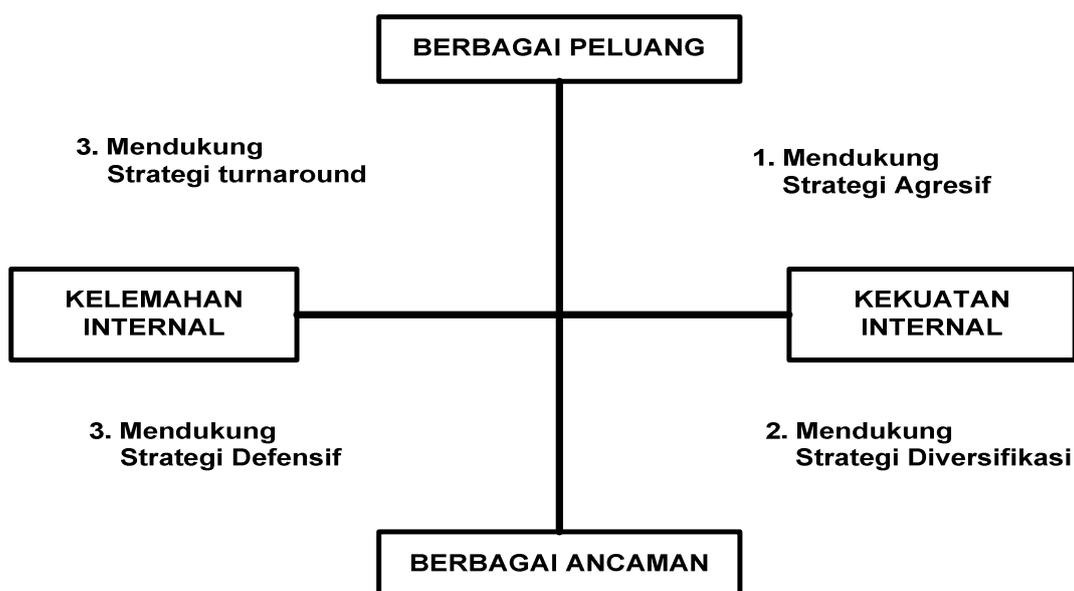
Langkah-langkah Analisis SWOT di atas dikenal dengan model David (2004), yaitu matriks *Threats-Opportunity-Weakness-Strength* (TOWS), merupakan perangkat pencocokan yang penting dan dapat membantu pengelola sistem mengembangkan empat tipe strategi: strategi SO (*Strength-Opportunity*), strategi WO (*Weakness-Opportunity*), strategi ST (*Strength-Threats*) dan strategi WT (*Weakness-Threats*). Mencocokkan faktor-faktor eksternal dan internal kunci, merupakan bagian yang sangat sulit dalam mengembangkan matriks TOWS dan memerlukan penilaian yang baik dan tidak ada sekumpulan kecocokan yang paling baik.

Strategi SO (*Strength-Opportunity*), yaitu strategi kekuatan-peluang, menggunakan kekuatan internal sistem untuk memanfaatkan peluang eksternal sistem. Strategi WO



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

(*Weakness-Opportunity*), yaitu strategi kelemahan-peluang, bertujuan untuk memperbaiki kelemahan dengan memanfaatkan peluang eksternal. Strategi ST (*Strength-Threats*), yaitu strategi kekuatan-ancaman, menggunakan kekuatan sistem untuk menghindari atau mengurangi dampak ancaman eksternal. Strategi WT (*Weakness-Threats*), yaitu strategi kelemahan-ancaman, merupakan strategi defensif yang diarahkan untuk mengurangi kelemahan internal dan menghindari ancaman eksternal.



Gambar 3.4. Kuadran analisis SWOT

Kuadran 1 : Merupakan situasi yang sangat menguntungkan. Kondisi dimana memiliki peluang dan kekuatan yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (Growth Oriented Strategy).



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Kuadran 2 : Meskipun menghadapi berbagai ancaman, pendekatan ini masih memiliki kekuatan dari segi internal.

Strategi yang harus diterapkan adalah menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang.

Kuadran 3 : Kondisi dimana menghadapi peluang pasar yang sangat besar, tetapi lain pihak ia menghadapi beberapa kelemahan internal.

Strategi yang harus dilakukan adalah meminimalkan masalah-masalah internal sehingga memperoleh kondisi yang lebih baik.

Kuadran 4 : Merupakan situasi yang sangat tidak menguntungkan dimana menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal.

Faktor Strategi Internal & Eksternal

IFAS (Internal Strategic Factor Analysis Summary) disusun untuk menguraikan faktor-faktor strategis internal tersebut dalam kerangka **Strength and Weakness** perencanaan sistem pembiayaan perumahan

Tahapannya sebagai berikut :

- a. Menentukan faktor-faktor yang menjadi kekuatan serta kelemahan perusahaan pada kolom 1.
- b. Memberi bobot untuk masing-masing faktor tersebut dengan skala mulai 1,0 (paling penting) sampai dengan 0,0 (tidak penting), berdasarkan pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap posisi strategis
- c. Menghitung rating (dalam kolom 3) untuk masing-masing faktor dengan memberikan skala nilai dari 5 (sangat kuat) sampai dengan 1 (sangat lemah) berdasarkan pengaruh faktor tersebut terhadap kondisi yang bersangkutan.
- d. Mengalikan bobot pada kolom 2 dengan rating pada kolom 3 untuk memperoleh faktor pembobotan skor dalam kolom 4.



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

- e. Jumlah skor pembobotan dimasukan ke dalam penilaian, kriteria sangat kuat, kuat, netral, lemah, dan sangat lemah yang nilainya diperoleh dari hasil penghitungan skor tertinggi dan terendah dengan menggunakan interval, sebagai berikut:

Tabel IFAS

Faktor Internal	Bobot	RSP	RATING					Total Rating	Bobot Total Rating
			5	4	3	2	1		
Kekuatan :									
Kelemahan :									
Total :									

Tabel IFAS

Faktor Internal	Bobot	RSP	RATING					Total Rating	Bobot Total Rating
			5	4	3	2	1		



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Peluang :									
Ancaman :									
Total :									

Identifikasi Faktor-faktor Internal dan Eksternal

Identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal diperoleh dengan memanfaatkan seluruh hasil analisis fungsional dari data primer yang dapat dikumpulkan. Data tersebut merupakan tanggapan stakeholder terhadap sistem pembiayaan perumahan. Hasil identifikasi akan menunjukkan indikasi kekuatan atau kelemahan secara umum di dalam melaksanakan program perencanaan sistem pembiayaan perumahan itu sendiri itu sendiri.

Untuk mengetahui peluang atau ancaman yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan, diperoleh dari data tentang tanggapan stakeholder terhadap program tersebut, yang dikumpulkan melalui kuesioner dan interview serta didukung oleh hasil observasi dan studi pustaka.

3) Pendekatan FGD (*Focus Group Discussion*)

Istilah kelompok diskusi terarah atau dikenal sebagai *Focus Group Discussion* (FGD) saat ini sangat populer dan banyak digunakan sebagai metode pengumpulan data dalam penelitian sosial. Pengambilan data kualitatif melalui FGD dikenal luas karena kelebihanannya dalam memberikan kemudahan dan peluang bagi peneliti untuk menjalin keterbukaan, kepercayaan, dan memahami persepsi, sikap, serta pengalaman yang dimiliki oleh responden/pesertanya.



Focus group discussion yang lebih terkenal dengan singkatannya FGD merupakan salah satu metode riset kualitatif yang paling terkenal selain teknik wawancara. FGD adalah diskusi terfokus dari suatu group untuk membahas suatu masalah tertentu, dalam suasana informal dan santai. Jumlah pesertanya bervariasi antara 8-12 orang, dilaksanakan dengan panduan seorang moderator.

FGD secara sederhana dapat didefinisikan sebagai suatu diskusi yang dilakukan secara sistematis dan terarah mengenai suatu isu atau masalah tertentu. Irwanto (2006:1-2) mendefinisikan FGD adalah suatu proses pengumpulan data dan informasi yang sistematis mengenai suatu permasalahan tertentu yang sangat spesifik melalui diskusi kelompok.

Sebagai sebuah metode penelitian, maka FGD adalah sebuah upaya yang sistematis dalam pengumpulan data dan informasi. Sebagaimana makna dari Focused Group Discussion, maka terdapat 3 (tiga) kata kunci, yaitu:

- Diskusi – bukan wawancara atau obrolan
- Kelompok – bukan individual
- Terfokus – bukan bebas

Dengan demikian, FGD berarti suatu proses pengumpulan data dan informasi yang sistematis mengenai suatu permasalahan tertentu yang sangat spesifik melalui diskusi kelompok.

Dalam pelaksanaan FGD dilakukan dengan cara berdiskusi dengan para nara sumber di suatu tempat dan dibantu dengan seseorang yang memfasilitasikan pembahasan mengenai suatu masalah dalam diskusi tersebut. Orang tersebut disebut dengan moderator.

Permasalahan yang dibahas dalam FGD sangat spesifik karena untuk memenuhi tujuan yang sudah jelas. Oleh karena itu, pertanyaan yang disusun dan diajukan kepada para peserta FGD jelas dan spesifik. Banyak orang berpendapat bahwa FGD dilakukan untuk menyelesaikan masalah. Artinya, diskusi yang dilakukan ditujukan



untuk mencapai suatu kesepakatan tertentu mengenai suatu permasalahan yang dihadapi oleh para peserta. Hasil FGD tidak bisa dipakai untuk melakukan generalisasi karena FGD memang tidak bertujuan menggambarkan (representasi) suara masyarakat. Meski demikian, arti penting FGD bukan terletak pada hasil representasi populasi, tetapi pada kedalaman informasinya. Lewat FGD, peneliti bisa mengetahui alasan, motivasi, argumentasi atau dasar dari pendapat seseorang atau kelompok. Dengan kata lain bahwa hasil FGD tidak bisa dijadikan patokan dalam mengambil kesimpulan dari hasil penelitian. Hal ini harus ditambahkan dengan data pendukung lain atau melakukan survei lanjutan (kuantitatif)

Persiapan dan Desain Rancangan FGD

Untuk mendapatkan informasi yang jelas dan akurat dari jawaban-jawaban yang diberikan oleh para peserta FGD, diperlukan persiapan dan desain rancangan FGD yang baik sehingga hasilnya sesuai dengan tujuan serta permasalahan yang telah disepakati bersama. Adapun persiapan tersebut sebagai berikut:

a. Membentuk Tim

Tim FGD umumnya mencakup: Moderator, Asisten Moderator/co- Pencatat Proses/Notulen, Penghubung Peserta, Penyedia Logistik, Dokumentasi, Lain-lain jika diperlukan (tentatif)

b. Memilih dan mengatur tempat

c. Menyiapkan Logistik

d. Jumlah Peserta

Dalam FGD, jumlah peserta menjadi faktor penting yang harus dipertimbangkan. Menurut beberapa literatur tentang FGD (lihat misalnya Sawson, Manderson & Tallo, 1993; Irwanto, 2006; dan Morgan D.L, 1998) jumlah yang ideal adalah 7 -11 orang, namun ada juga yang menyarankan jumlah peserta FGD lebih kecil, yaitu 4-7 orang (Koentjoro, 2005: 7) atau 6-8



orang (Krueger & Casey, 2000: 4). Terlalu sedikit tidak memberikan variasi yang menarik, dan terlalu banyak akan mengurangi kesempatan masing-masing peserta untuk memberikan sumbangan pikiran yang mendalam. Jumlah peserta dapat dikurangi atau ditambah tergantung dari tujuan penelitian dan fasilitas yang ada.

- e. Rekrutment Peserta: Homogen atau Heterogen
 - f. Tekait dengan homogenitas atau heterogenitas peserta FGD
 - g. Menyusun Pertanyaan FGD
 - h. Pelaksanaan FGD
- 2) Survey (wawancara dan observasi). Pelaksanaan kegiatan ini menggunakan berbagai tahap, mulai dari tahap penyusunan desain studi, pengumpulan data lapangan, tabulasi data, pemilihan dan pemilahan data, analisis data, dan intpretasi data serta penyusunan rekomendasi dan penyusunan laporan.

2.2.2. Jenis, Sumber, Dan Pengumpulan Data

Jenis data yang dikumpulkan untuk dianalisis terdiri atas data Primer dan data Skunder. Sumber data primer yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan responden dan melakukan observasi. Sumber data Skunder diperoleh dari hasil studi pustaka, Review dokumenter, dan data-data dari Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, serta pihak-pihak yang terkait dengan studi ini.

1) Data Primer

Data primer dikumpulkan dengan tiga cara yaitu melalui pendekatan FGD (*Focus Group Discussion*) dengan pemangku kepentingan, survey yaitu melalui wawancara dengan menggunakan kuesioner, serta pengamatan langsung (observasi).

2) Data Sekunder

Data skunder yang akan dikumpulkan melalui studi pustaka, Review Dokumenter dan hasil-hasil kajian sebelumnya.



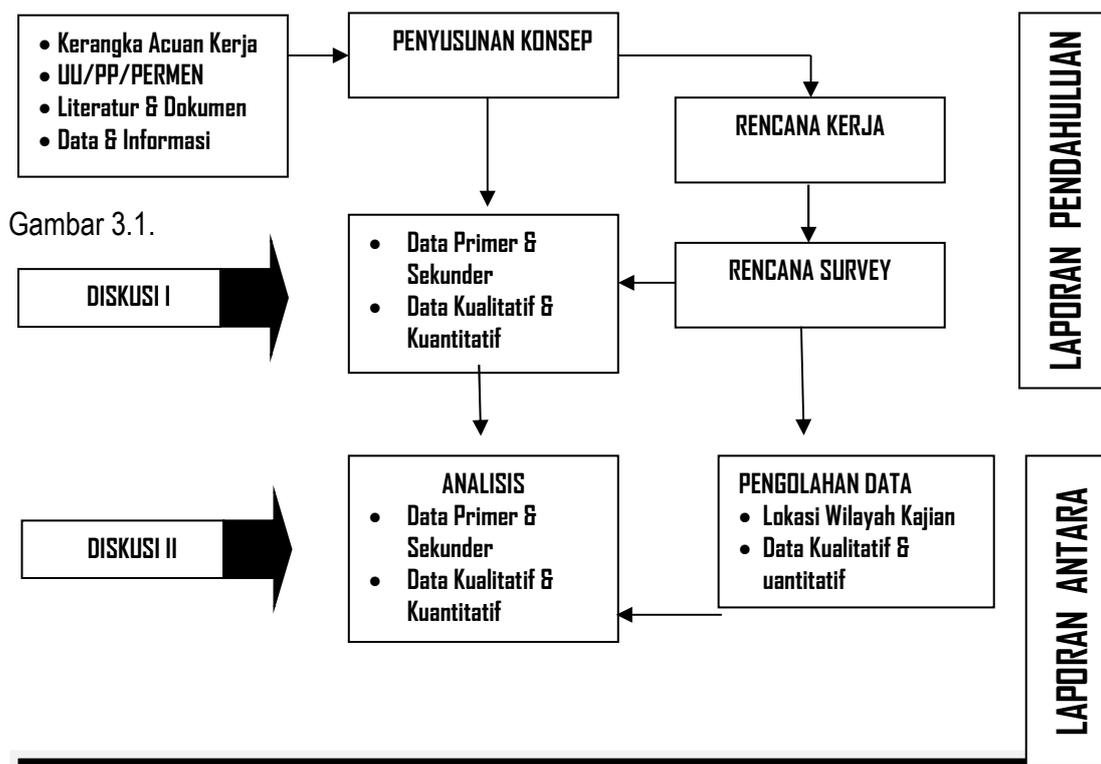
Untuk mendapat dukungan kelengkapan data (primer dan sekunder) dilakukan kunjungan lapangan ke Jawa Tengah, Jawa Barat dan Nusa Tenggara Barat.

3.2.3 Analisis Dan Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari hasil studi wawancara (data primer) maupun studi pustaka (data sekunder) tersebut kemudian dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif, sehingga diharapkan akan mengungkap berbagai permasalahan yang dihadapi tersebut secara mendasar. Dengan demikian dapat dijadikan sebagai dasar dalam Penyiapan Materi Teknis Pedoman Pendayagunaan Sumber Pembiayaan Bank Dalam Pembiayaan Perumahan.

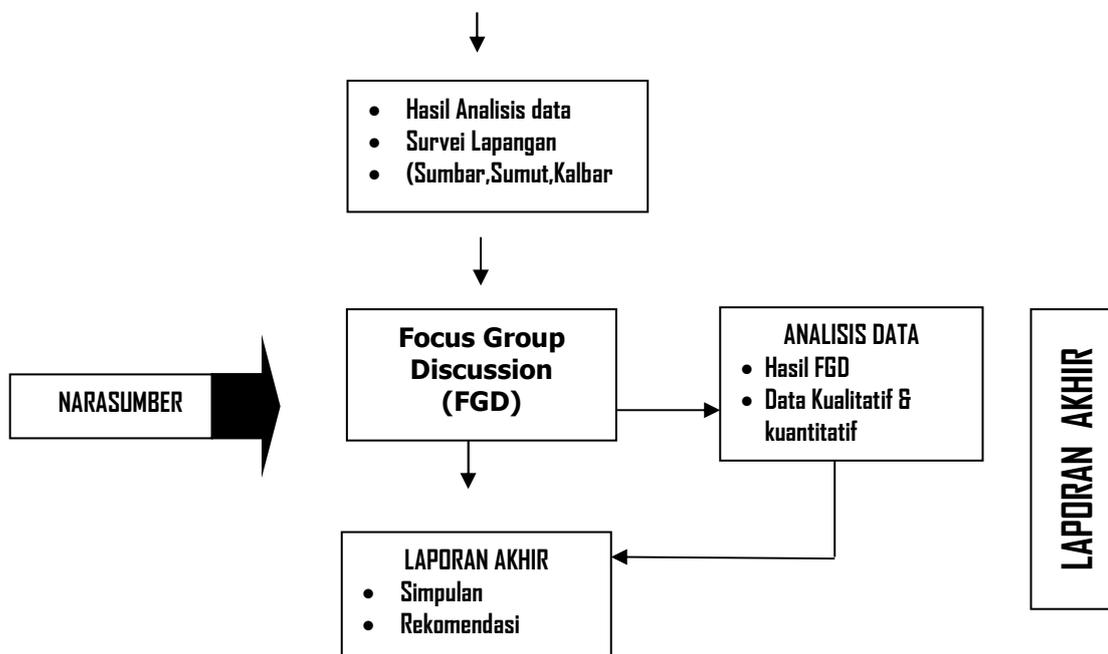
3.3. DESAIN DAN KERANGKA PIKIR PEKERJAAN

Berdasarkan tujuan, sasaran, kajian pustaka dan metologi pelaksanaan pekerjaan, maka desain dan kerangka pikir dapat diuraikan pada gambar 5.1.





Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



Gambar 3.1

Metode Penyusunan Penyiapan Materi Teknis Pedoman Pendayagunaan Sumber Pembiayaan Bank Dalam Pembiayaan Perumahan

3.4. SISTEM PELAPORAN

Sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan, maka jenis laporan yang akan diserahkan oleh Konsultan sebagai berikut :

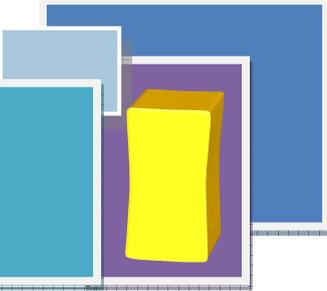
- Laporan Pendahuluan (*Inception Report*), yang isinya menguraikan rencana produk yang akan dihasilkan, masukan yang diperlukan, sasaran yang ingin di tempuh serta rencana kerja dan organisasi pelaksanaan pekerjaan.
- Laporan Kemajuan/Antara (*Interim Report*), yang mempunyai isi laporan tentang hasil-hasil pengolahan data, yang berupa pengolahan data skunder dan pengolahan hasil analisa



Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

- c. Laporan Akhir (*Final Report*), isi laporannya merupakan hasil perbaikan dari Konsep Laporan Antara.
- d. Laporan Ringkas Eksekutif (*Executive Summary*)

Laporan ini merupakan ringkasan dari laporan akhir yang isinya berupa konsep, analisis dan rencana serta arahan kebijakan bagi pelaksanaan kegiatan tersebut.



IV. RENCANA PELAKSANAAN

4.1. RENCANA KERJA

4.1.1. Ruang Lingkup Pekerjaan

- a. Identifikasi, pengelompokan, dan pengolahan data dan informasi yang mendukung penyusunan rumusan kebijakan dan implementasi terkait pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional, antara lain:
 - Potensi (jumlah dan jenis) dana jangka panjang investor institusional.

- Mekanisme penyaluran dana jangka panjang investor institusional untuk pembiayaan perumahan.
 - Peraturan perundangan/regulasi yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman
 - Peraturan perundangan/regulasi yang terkait dengan dana jangka panjang investor institusional.
- b. Menyusun masukan teknis pedoman pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional, melalui:
- Analisa regulasi dengan mengkaitkan antara regulasi pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan peraturan internal di dalam BUMN/D dan swasta itu sendiri terhadap implementasi regulasi yang ada, melalui analisa SWOT.
 - Mensimulasikan pengelolaan Dana Jangka Panjang, serta mengkaji hambatan lainnya terkait Dana Jangka Panjang
- c. Membuat draft pedoman (peraturan menteri/peraturan dirjen pembiayaan perumahan) sebagaimana butir b diatas.

4.1.2. Metode Pelaksanaan

- a. Pengumpulan referensi/studi literatur/best practice tentang substansi yang akan disiapkan.

Kegiatan ini dilakukan dengan mengumpulkan data dasar dan informasi awal tentang pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional, dengan cara *desk study*, kajian kepustakaan, dan/atau melakukan wawancara/korespondensi dengan pihak terkait.

- b. Survei untuk menyiapkan substansi pokok, berikut dengan hasil analisisnya.

Survei primer dan survei sekunder ini dilakukan dengan cara melakukan wawancara terstruktur, kuesioner, dan/atau survei instansional/lapangan, untuk kemudian dilakukan analisis terhadap materi terkait.

- c. Studi empiris dan menyusun rumusan materi teknis draft pedoman.

Menyusun rumusan materi teknis draft pedoman pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional berdasarkan praktek empiris di

lapangan.

d. Rapat koordinasi/diskusi/konsultasi dengan pihak terkait melalui FGD, untuk mendapatkan saran dan masukan terhadap rumusan materi teknis draft pedoman tersebut.

e. Penyusunan laporan, baik laporan substansi dan laporan keuangan berupa laporan pendahuluan, laporan antara, laporan akhir sementara, laporan akhir maupun *executive summary*.

Selain metodologi diatas, konsultan juga dituntut harus mengembangkan metodologi pendekatan yang dapat menjadi acuan bagi pemberi pekerjaan untuk mengetahui langkah-langkah pengerjaan kegiatan ini dan harus berpedoman pada jangka waktu pelaksanaan yang telah ditetapkan. Langkah-langkah tersebut harus terstruktur dan terencana sehingga dapat menghasilkan keluaran yang diharapkan.

4.1.3. Tahapan dan Waktu Pelaksanaan

a. Tahapan Kegiatan

- i. Rapat pendahuluan dengan Tim Teknis kegiatan.
- ii. Melakukan survei untuk mendapatkan bahan penyusunan masukan teknis pada substansi yang terkait.
- iii. Melakukan analisis substansi masukan teknis.
- iv. Menyusun laporan antara yang memuat rumusan masukan teknis dan draft pedoman (peraturan menteri/peraturan dirjen pembiayaan perumahan) tentang pemanfaatan dana jangka panjang pembiayaan perumahan bagi lembaga pembiayaan dan investor institusional.
- v. Melaksanakan FGD di Propinsi DKI Jakarta, untuk mendapatkan saran dan masukan terhadap rumusan masukan teknis dan draft pedoman (peraturan menteri/peraturan dirjen pembiayaan perumahan) dari para *stakeholders* dan para pakar.
- vi. Menyusun laporan akhir sementara berdasarkan hasil FGD.
- vii. Melakukan koordinasi dengan Tim Teknis dalam rangka finalisasi masukan teknis.
- viii. Menyusun laporan akhir.

b. Tahapan Pelaksanaan

Pelaksanaan kegiatan Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan seperti yang telah disebutkan dan diuraikan diatas akan dijelaskan dalam matriks sebagai berikut:

MATRIKS PELAKSANAAN KEGIATAN

PENYIAPAN KEBIJAKAN PEMANFAATAN DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

No	Proses Kegiatan	TAHUN 2016, BULAN						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
1.	Rapat pendahuluan antara tenaga ahli dan Tim Teknis.	■						
2.	Survei pengumpulan data dan informasi yang terkait dengan			■	■			
3.	Analisis terhadap data dan informasi yang diperoleh;		■	■	■	■		
4.	Penyusunan laporan antara;			■	■	■		
5.	FGD dengan <i>stakeholders</i> terkait;				■	■		
6.	Penyusunan laporan akhir sementara;						■	
7.	Koordinasi antara tenaga ahli dengan Tim Teknis;							■
8.	Penyusunan Laporan akhir.							■

4.1.4. Tempat Pelaksanaan Kegiatan

Pelaksanaan kegiatan pekerjaan ini dilakukan di Jakarta dengan melakukan FGD, dan untuk mendapat dukungan kelengkapan materi yang disiapkan diperlukan kunjungan lapangan ke Propinsi Sumatera Barat, Sumatera Utara dan Kalimantan Barat.

4.2. Pelaksana Kegiatan

Mekanisme penanganan pekerjaan ini dengan kebutuhan tenaga ahli sekitar 25 MM (*Man Month*), yang terdiri dari:

- a. **Tenaga Ahli Pembiayaan Perumahan (Team Leader)**, dengan kualifikasi pendidikan minimal S2 Ekonomi Akuntansi/Perbankan/Ekonomi Manajemen, lulusan universitas /perguruan tinggi negeri atau disamakan dan berpengalaman dibidang pembiayaan perumahan serta mengkoordinir dan mengarahkan semua tenaga ahli agar berkeja dengan efektif dan efisien sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun dibidangnya.
- b. **Tenaga Ahli Manajemen Keuangan**, dengan kualifikasi pendidikan minimal S1 Ekonomi/Manajemen Keuangan, lulusan universitas /perguruan tinggi negeri atau disamakan dan berpengalaman dibidang manajemen keuangan sekurang- kurangnya 3 (tiga) tahun.
- c. **Tenaga Ahli Manajemen Risiko**, dengan kualifikasi pendidikan minimal S1 Ekonomi/Manajemen Keuangan, lulusan universitas /perguruan tinggi negeri atau disamakan dan berpengalaman di bidang manajemen risiko keuangan/pembiayaan sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun.
- d. **Tenaga Ahli Aktuaria**, dengan kualifikasi pendidikan minimal S1 MIPA atau matematika yang mempunyai pengalaman dibidang aktuaria sekurang- kurangnya 3 (tiga) tahun.
- e. **Tenaga Ahli Hukum**, dengan kualifikasi pendidikan minimal S1 Hukum yang mempunyai pengalaman dibidang hukum perdata sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun.

Untuk membantu pelaksanaan pekerjaan tenaga ahli dibutuhkan tenaga pendukung yaitu :

- a. Tenaga Administrasi/Sekretaris sebanyak 1 (satu) orang
- b. Operator Komputer sebanyak 1 (satu) orang.

4.2.1. Tugas Dan Tanggung Jawab Tenaga Ahli

- 1) Ahli Pembiayaan Perumahan merangkap Team Leader

Tugas Utama :

- Mengkoordinasikan seluruh tenaga ahli dan tenaga penunjang, menyangkut tugas, hasil yang akan dicapai (*output*), jadwal penugasan dan jadwal output pekerjaan.
- Memimpin pembahasan yang dilakukan bersama tim teknis dan pihak lain yang terkait.
- Merumuskan kerangka pikir secara menyeluruh terhadap pekerjaan yang akan dihasilkan.
- Bertanggung jawab secara keseluruhan dalam pelaksanaan pekerjaan, baik teknis maupun non teknis.

- Menjembatani hubungan antara pihak pemberi pekerjaan dengan konsultan pelaksana.
- Menterjemahkan keinginan dari pemberi tugas untuk pelaksanaan pekerjaan ini sesuai dengan apa yang telah digariskan dan dituangkan didalam Kerangka Acuan Kerja.
- Mengkoordinir dan mengalokasikan pekerjaan sesuai keahlian yang dimiliki oleh masing-masing tenaga ahli.
- Mempertanggung-jawabkan secara keseluruhan penyelenggaraan pelaksanaan pekerjaan ini dan menjaga mutu pekerjaan sesuai dengan maksud dan tujuan, serta sasaran pekerjaan dari awal sampai akhir pelaksanaan.
- Menyusun rencana kegiatan dengan semua tenaga ahli serta mengarahkan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan maksud dan tujuannya.
- Melakukan studi literatur yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan.

2) Ahli Manajemen Keuangan

Tugas Utama :

- Melakukan studi literatur yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan
- Melakukan survey untuk pengumpulan data primer dan skunder sebagai bahan analisis
- Analisis mengenai pengelolaan (penghimpunan dan penempatan) dana .
- Berkoordinasi dengan Ketua Tim dan anggota Tim lainnya.
- Menyusun laporan

3) Ahli Manajemen Risiko

Tugas Utama :

- Melakukan studi literatur yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan
- Melakukan survey untuk pengumpulan data primer dan sekunder sebagai bahan analisis
- Analisis mengenai risiko pengelolaan dana (penghimpunan dan penempatan) dana .
- Berkoordinasi dengan Ketua Tim dan anggota Tim lainnya.
- Menyusun laporan

4) Ahli Aktuaria

Tugas Utama :

- Melakukan studi literatur yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan
- Melakukan survey untuk pengumpulan data primer dan sekunder sebagai bahan analisis
- Analisis dan kalkulasi mengenai bisnis asuransi/ aktuarial .

- Berkoordinasi dengan Ketua Tim dan anggota Tim lainnya.
- Menyusun laporan

5) Ahli hukum

Tugas Utama :

- Melakukan studi literatur yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan
- Melakukan survey untuk pengumpulan data primer dan sekunder sebagai bahan analisis
- Analisis dan evaluasi produk hukum yang berkaitan dengan pendayagunaan sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan.
- Berkoordinasi dengan Ketua Tim dan anggota Tim lainnya.
- Menyusun laporan

4.2.2. Jadwal Penugasan Tenaga Ahli

Berdasarkan uraian terkait dengan kebutuhan dan deskripsi keahlian yang dibutuhkan dalam kegiatan ini, maka konsultan mengusulkan jadwal dan penugasan tenaga ahli sesuai dengan lingkup dan kriteria yang dipersyaratkan dalam KAK. Materi dan informasi dalam jadwal tenaga ahli meliputi :

- 1) Posisi keahlian
- 2) Nama Tenaga Ahli
- 3) Durasi dan waktu penugasan berdasar pada *timeline* yang tepat
- 4) Penjelasan

Tabel 4.2. Jadwal Penugasan Tenaga Ahli

2)

NO	POSISI KEAHLIAN DALAM KAK	NAMA TENAGA AHLI	PERUSAHAAN	BULAN KE-						JUMLAH OB	KET
				I	II	III	IV	V	VI		
1	Ahli Pembiayaan Perumahan									7	100%
2	Ahli Manajemen Keuangan									7	100%
3	Ahli Manajemen Risiko									7	100%
4	Ahli Aktuaria									7	100%

5	Ahli Hukum								7	100%
---	------------	--	--	--	--	--	--	--	---	------

4.3. Pelaporan

Laporan yang harus disampaikan oleh konsultan meliputi:

a. Laporan Pendahuluan

Laporan ini berisikan interpretasi /apresiasi konsultan terhadap pekerjaan yang dibebankan kepadanya serta rencana kegiatan yang menyangkut jadwal kegiatan. Pengorganisasian tim konsultan termasuk hubungan kerja antara anggota tim. Laporan ini disampaikan selambatnya 1 bulan setelah SPMK, sebanyak 15 (lima belas) laporan. Disampaikan kepada Tim Teknis dan Nara Sumber 5 eks, PK sebanyak 5 eks, dan 5 eksemplar kepada undangan lainnya (unit kerja terkait).

b. Laporan Antara

Laporan ini berisi temuan awal kegiatan yang muatannya berupa hasil analisa/kajian dari berbagai peraturan perundangan dan kebijakan terkait serta temuan lapangan baik yang dilakukan survei, konsultasi, dan diskusi dan disampaikan 4 (empat) bulan setelah SPMK, sebanyak 15 (lima belas) laporan. Disampaikan kepada Tim Teknis dan Nara Sumber 5 eks, PK sebanyak 5 eks, dan 5 eksemplar kepada undangan lainnya (unit kerja terkait).

c. Laporan Akhir Sementara

Laporan ini berisikan hasil analisa konsultan sesuai dengan tujuan kegiatan yang ada didalam TOR atau pengarahannya lebih lanjut yang telah disepakati sebelumnya dan disampaikan paling lambat 6 (enam) bulan setelah SPMK sebanyak 15 (lima belas) laporan. Disampaikan kepada Tim Teknis dan Nara Sumber 5 eks, PK sebanyak 5 eks, dan 5 eksemplar kepada undangan lainnya (unit kerja terkait).

d. Laporan Akhir

Laporan ini merupakan laporan akhir pekerjaan yang merupakan laporan penyelesaian pekerjaan sesuai dengan penugasan yang diberikan, disampaikan paling lambat 7 (tujuh) bulan setelah SPMK, sebanyak 15 (lima belas) laporan, disampaikan kepada Tim Teknis dan Nara Sumber 5 eks, PK sebanyak 5 eks, dan 5 eksemplar kepada undangan lainnya (unit kerja terkait). Dilengkapi dengan softcopy yang berupa CD sebanyak 15 (lima belas) keping disampaikan kepada Unit Kerja 5 keping, PK sebanyak 5 keping dan pemangku kepentingan sebanyak 5 keping serta Executive Summary sebanyak 15 (lima belas) eksemplar yang disampaikan kepada Unit Kerja sebanyak 5 eks, PK sebanyak 5 eks dan pemangku kepentingan sebanyak 5 eksemplar.

4.4. Kurun Waktu Pelaksanaan

Kegiatan Penyiapan Kebijakan Pemanfaatan Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan dilakukan secara kontraktual selama 7 (tujuh) bulan kalender terhitung sejak Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) ditandatangani dengan keluaran (output) berupa Dokumen Materi Teknis dan Draft Pedoman Pemanfaatan Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan.